

# 房地产司法评估报告

**估价项目名称：**成志勇位于绍兴市越城区天御花园 5 幢 1 单元 102 室住宅、1-34、1-34Z 号地下车位市场价格司法鉴定估价

**估价委托人：**绍兴市越城区人民法院

**估价机构：**浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**沈博      注册号 3320040226

黄梦晶      注册号 3320180085

**估价报告出具日期：**二〇二二年一月十一日

**估价报告编号：**浙亿安联诚房估[2021]第 SF1097 号

# 致估价委托人函

报告号：浙亿安联诚房估[2021]第 SF1097 号

绍兴市越城区人民法院：

受贵院委托(委托号：(2021)浙 0602 委鉴字第 404 号)，我对成志勇位于绍兴市越城区天御花园 5 幢 1 单元 102 室住宅、1-34、1-34Z 号地下车位市场价格进行了司法鉴定估价，现将估价要项归纳并报告如下：

**估价目的：**为绍兴市越城区人民法院处理成志勇与陈鹰离婚纠纷一案提供价值参考而评估估价对象市场价值。

**估价对象：**为绍兴市越城区天御花园 5 幢 1 单元 102 室住宅房地产及地下车位 1-34、1-34Z 号，权利人为成志勇，估价委托人提供了《不动产权证书》、《天御花园地下车位使用权转让协议书》复印件。

《不动产权证书》编号为浙(2016)绍兴市不动产权第 0021864 号，不动产单元号为 330602010009GB08007F00050001，权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质为出让/商品房，用途为住宅用地/住宅，土地终止日期为 2080 年 2 月 8 日，土地使用权面积为 79.84 平方米，建筑物总层数为 30 层，所在层为 1 层，建筑面积 214.28 平方米，带地下夹层。根据《天御花园地下车位使用权转让协议书》，另有 1 个 1-34、1-34Z 号(子母)地下车位，地下车位不能办理不动产权证书。

现场查勘，房屋为钢混结构，约建成于 2015 年。

本次估价范围包含上述房屋所有权及建设用地使用权，包含与建筑物密不可分的装饰装修，包含估价对象房屋正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等。不包含不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的其他设施、设备、室内动产，不包含债权债务等。

**价值时点：**2022 年 1 月 7 日

**价值类型：**市场价格

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)等有关规定，遵循合法、客观、公正的原则，

采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握的资料以及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，得出如下结论：

估价对象房地产在本报告全部估价假设和限制条件下，于价值时点的市场价格为人民币**伍佰叁拾陆万伍仟柒佰元整**(小写 536.57 万元)。

估价结果一览表

| 序号  | 位置                  | 编号             | 项目   | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值<br>(万元) |
|-----|---------------------|----------------|------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| 1   | 天御花园 5 幢 1 单元 102 室 | 102            | 住宅   | 214.28                    | 23407                     | 501.57       |
|     | 1-34、1-34Z 号地下车位    | 1-34、<br>1-34Z | 地下车位 | /                         | /                         | 35           |
| 合 计 |                     | /              | /    | /                         | /                         | 536.57       |

**特别提示：**1. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对本评估报告有异议可向绍兴市越城区人民法院书面提出。

2. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3. 评估价值中包含了估价对象密不可分的装饰装修，配套附属物、设施设备等部门，由于建筑物的固定装修、配套附属物、设施设备（如中央空调等）等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

4. 本估价报告有效期为壹年，即自出具之日起壹年内有效。

5. 要充分了解估价结果的内在涵义，请认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：蔡慧芝

0 二二年一月十一日



# 目录

|                  |    |
|------------------|----|
| 估价师声明.....       | 1  |
| 估价的假设和限制条件.....  | 2  |
| 一、假设条件.....      | 2  |
| 二、估价报告的使用限制..... | 3  |
| 三、其他特殊事项说明.....  | 3  |
| 房地产司法评估结果报告..... | 4  |
| 一、估价委托人.....     | 4  |
| 二、估价机构.....      | 4  |
| 三、估价目的.....      | 4  |
| 四、估价对象.....      | 4  |
| 五、价值时点.....      | 6  |
| 六、价值类型.....      | 6  |
| 七、估价原则.....      | 6  |
| 八、估价依据.....      | 7  |
| 九、估价方法.....      | 8  |
| 十、估价结果.....      | 9  |
| 十一、注册房地产估价师..... | 9  |
| 十二、实地查勘期.....    | 10 |
| 十三、估价作业期.....    | 10 |
| 附    件.....      | 10 |

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。


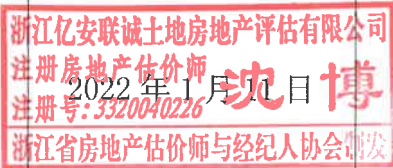

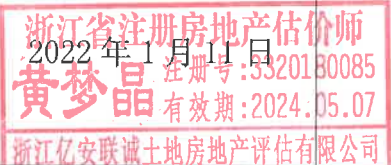
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 沈博、黄梦晶、周昱于 2022 年 1 月 7 日对估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期  |
|-----|------------|---|---|
| 沈博  | 3320040226 |  |  |
| 黄梦晶 | 3320180085 |  |  |

## 估价的假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了《不动产权证书》、《天御花园地下车位使用权转让协议书》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料及估价人员自行收集的资料合法、真实、准确、完整，估价委托人应为其所提供及认可的相关资料负责。

2. 本次评估估价人员对估价对象的实地查勘为一般性的查勘，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价人员对影响估价对象价值的环境污染等因素给予了关注，未发现对估价价值产生重大影响的因素。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以环境质量等因素符合一般环境质量的要求为估价的假设前提。

4. 本次评估价值为市场价值，因此假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿、充分的交易市场。①交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。

6. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7. 估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

因本次估价目的为估价委托人进行司法拍卖提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2 条规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次评估不考虑被查封以及原有抵押、担保、其他优先受偿权对估价结果的影响。

#### **(四) 不相一致假设**

估价对象无不相一致假设。

#### **(五) 依据不足假设**

本次评估无依据不足假设。

### **二、估价报告的使用限制**

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

3. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对本评估报告有异议可向绍兴市越城区人民法院书面提出。

### **三、其他特殊事项说明**

1. 评估价值中包含了估价对象密不可分的装饰装修、配套附属物、设施设备等部门，由于建筑物的固定装修、配套附属物、设施设备（如中央空调等）等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

2. 本估价报告中数据全部采用 Excel 电子表格连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留小数点位数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

3. 若发现估价报告中的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司更正。

# 房地产评估结果报告

## 一、估价委托人

绍兴市越城区人民法院

## 二、估价机构

估价机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

单位地址：浙江省诸暨市东旺路 218 号永业大厦 10 楼 1001 室

法定代表人：蔡慧芝

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字(2007)019 号

备案等级：壹级

资信等级：AAA 级

联系人： 蔡慧芝 黄梦晶

联系电话：0575-87032505 87989901

## 三、估价目的

因成志勇与陈鹰离婚纠纷一案，我公司接受绍兴市越城区人民法院委托(委托编号：(2021)浙 0602 委鉴字第 404 号)，对成志勇位于绍兴市越城区天御花园 5 幢 1 单元 102 室住宅、1-34、1-34Z 号地下车位市场价格进行司法鉴定评估，为绍兴市越城区人民法院处理成志勇与陈鹰离婚纠纷一案提供价值参考。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围

估价对象为绍兴市越城区天御花园 5 幢 1 单元 102 室住宅房地产及地下车位 1-34、1-34Z 号，权利人为成志勇，《不动产权证书》编号为浙(2016)绍兴市不动产权第 0021864 号，不动产单元号为 330602010009GB08007F00050001，权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权，权利性质为出让/商品房，用途为住宅用地/住宅，土地终止日期为 2080 年 2 月 8 日，土地使用权面积为 79.84 平方米，建筑物总层数为 30 层，所在层为 1 层，建筑面积 214.28 平方米，带地下夹层。根据《天御花园地下车位使用权转让协议书》，另有 1 个 1-34、1-34Z 号(子母)地下车位，地下车位不能办理不动产权证书。

本次估价范围包含上述房屋所有权及建设用地使用权，包含与建筑物密不可分的装饰装修，包含估价对象房屋正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等。不包含不影响估价对象正常使用的可移动搬迁的其他设施、设备、室内动产，不包含债权债务等。



## 2、估价对象区位状况

估价对象所在天御花园小区紧凤林西路，周围有绍兴市奥林匹克体育中心、镜湖国家城市湿地公园、北海小学梅山校区，配套设施齐全，交通便捷度高。

## 3、估价对象权益状况

估价对象为绍兴市越城区天御花园 5 幢 1 单元 102 室住宅房地产及 1-34、1-34Z 号地下车位，权利人为成志勇，住宅已取得了《不动产权证书》、地下车位不能办理不动产权证书。

### (1) 不动产登记状况

| 房地产权证号 | 浙（2016）绍兴市不动产权第 0021864 号                                  |     |     |      |        |        |        |
|--------|--|-----|-----|------|--------|--------|--------|
| 权利人    | 成志勇  |     |     |      |        |        |        |
| 共有情况   | /  |     |     |      |        |        |        |
| 坐落     | 天御花园 5 幢一单元 102 室  |     |     |      |        |        |        |
| 不动产单元号 | 330602010009GB08007F00050001                               |     |     |      |        |        |        |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权                                       |     |     |      |        |        |        |
| 权利性质   | 出让/商品房   |     |     |      |        |        |        |
| 用途     | 住宅用地/住宅  |     |     |      |        |        |        |
| 面积     | 土地使用权面积 79.84 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 214.28 m <sup>2</sup> |     |     |      |        |        |        |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2080 年 02 月 08 日止                                |     |     |      |        |        |        |
| 序号     | 主辅房类型  | 所在层 | 总层数 | 规划用途 | 建筑面积   | 专有建筑面积 | 分摊建筑面积 |
| 1      | 主房   | 1   | 30  | 住宅   | 214.28 | 181.74 | 32.54  |

根据估价委托人提供的《天御花园地下车位使用权转让协议书》，另有 1 个 1-34、1-34Z 号（子母）地下车位，地下车位不能办理不动产权证书。

### (2) 他项权利状况

至价值时点，估价对象设有抵押权。

## 4、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

1) 土地形状：为较规则形状。

2) 土地开发程度：至价值时点，宗地外已达到“六通”（通电、通水、排水、通路、通讯、通气），宗地内已达到“六通一平”（通电、通水、排水、通路、通讯、通气、场地平整）。

3) 宗地四至：东至赞成美林小区、南至凤林西路、西至环城河、北至环城河。

### (2) 建筑物实物状况

1) 建筑结构：建筑物为钢混结构，房屋总层数为 30 层。

2) 所在楼层：1 层及地下夹层。

3) 平面结构：1 层户型为 3 室 2 厅 1 厨 3 卫。

3) 设施设备: 估价对象建筑物装有电梯, 2 梯 2 户, 有上下通行楼梯; 室内设施良好, 总体维护良好。

4) 装饰装修: 所在主体建筑物外立面涂料; 入户防盗门, 1 层客厅、餐厅地面铺地砖, 墙面涂料刷白, 石膏板吊顶; 房间地面铺木地板, 墙面涂料刷白, 石膏板吊顶; 卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 集成吊顶; 厨房地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 木质吊顶; 西侧阳台地面拆除做地下夹层采光井; 装有中央空调; 地下夹层厅地面铺地砖, 墙面及顶涂料粉刷; 房间地面铺木地板, 部分铺地砖, 墙面涂料粉刷, 部分贴木质墙板, 顶涂料粉刷, 部分木质吊顶; 卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 木质吊顶; 南侧有 1 个采光井; 部分墙面涂层受潮有开裂、脱落、发霉情况。1-34、1-34Z 号(子母)地下车位位于地下 1 层。

4) 维护养护情况及完损程度: 建筑物建成于 2015 年, 已使用 7 年。建筑物基础未发现不均匀沉降, 建筑物结构构架完好、齐全完整, 管道通畅。建筑物室内维护状况良好。

## 五、价值时点

评估委托书中未明确本次估价的价值时点, 为保证估价对象在价值时点的状况与实地查勘之日的状况一致, 本次评估的价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日, 即 2022 年 1 月 7 日。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值, 是指估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、替代原则等一般性原则。

### 1. 合法原则

遵循合法原则, 首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则, 具体来说有下列几个方面: 在合法产权方面, 应以房地产权属证书和有关证件为依据; 在合法使用方面, 应以城市规划、土地用途管制等为依据; 在合法处分方面, 应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据; 在其他方面, 如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

### 2. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性, 估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系, 不受外部干扰因素影响, 从实际出发, 公平合理地进行估价。

### 3. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。本次估价以现状利用——住宅作为最高最佳利用。

### 4. 替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

### 5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点，本次评估价值时点为实地查勘日。

## 八、估价依据

### 1. 本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

(5) 《司法鉴定程序通则》（司法部令107号）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）

(4) 《浙江省人民法院实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉细则（试行）》

### 2. 本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

- (3) 《房地产估价报告评审标准》(试行)。
- (4) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号)
- (5) 《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》(浙估协〔2020〕22 号)

### 3. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 绍兴市越城区人民法院司法评估委托书；
- (2) 《不动产权证书》复印件；
- (3) 《天御花园地下车位使用权转让协议书》复印件；
- (4) 与本次评估相关的其他资料。

### 4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 估价机构掌握的房地产市场状况等数据资料；
- (2) 注册房地产估价师现场查勘、拍照等资料；
- (3) 其它与估价相关资料。

## 九、估价方法

### 1、常用的估价方法及适用对象简介

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 房地产评估有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

比较法适用于类似房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；成本法适用于新建房地产的评估和无市场依据或市场依据不充分的情况下的房地产估价。

### 2、本次选用的估价方法

注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，并对周边房地产市场进行了调查，认真分析了所掌握的材料，估价对象所在区域类似房地产市场交易实例较多，有足够，与估价对象相类似的交易实例，根据替代原则宜使用比较法进行评估。估价对象类似房地产出租实例也较多，客观收益较易求取，适合用收益法评估。结合估价对象特点及本次估价目的，经反复研究，确定本次评估选用比较法和收益法。

### 3、本次评估选用的估价方法定义及公式

#### (1) 比较法

比较法是根据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式为：

比准价格=可比实例成交价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数  
×房地产状况调整系数

$$=V \times ( ) / 100 \times 100 / ( ) \times 100 / ( )$$

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

根据调查，住宅的收益流一般为持有一段时间后转售。

公式为：

$$V = \frac{A}{Y} \left[ 1 - \frac{1}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V—房地产价值

A—纯收益（持有期内每年不变）

Y—房地产报酬率

V<sub>t</sub>—房地产在第 t 年未的价格


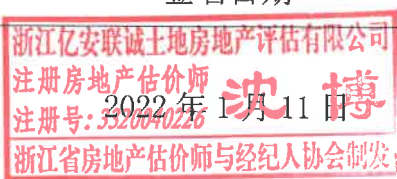
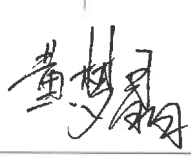
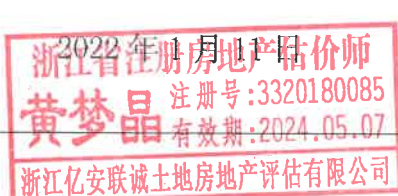
十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过测算并结合估价经验，得出估价对象于价值时点的市场价格为人民币伍佰叁拾陆万伍仟柒佰元整（小写 536.57 万元）。

估价结果一览表

| 序号  | 位置                  | 编号         | 项目   | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值<br>(万元) |
|-----|---------------------|------------|------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| 1   | 天御花园 5 幢 1 单元 102 室 | 102        | 住宅   | 214.28                    | 23407                     | 501.57       |
|     | 1-34、1-34Z 号地下车位    | 1-34、1-34Z | 地下车位 | /                         | /                         | 35           |
| 合 计 |                     | /          | /    | /                         | /                         | 536.57       |

十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期   |
|-----|------------|---|--|
| 沈博  | 3320040226 |  |  |
| 黄梦晶 | 3320180085 |  |  |

## 十二、实地查勘期

2022 年 1 月 7 日至 2021 年 1 月 7 日

## 十三、估价作业期

2021 年 12 月 3 日至 2022 年 1 月 11 日

# 附 件

- 附件 1 估价对象位置图、查勘照片
- 附件 2 绍兴市越城区人民法院司法评估委托书
- 附件 3 《不动产权证书》复印件
- 附件 4 《天御花园地下车位使用权转让协议书》复印件
- 附件 5 估价机构营业执照复印件
- 附件 6 估价机构备案证书复印件
- 附件 7 房地产估价师注册证复印件

## 估价对象位置图及照片



估价对象外立面



估价对象门牌号



估价对象客厅



估价对象餐厅



估价对象房间



估价对象厨房

## 估价对象照片



估价对象卫生间



估价对象地下夹层



估价对象地下夹层



估价对象地下夹层



估价对象地下夹层



估价对象地下夹层



估价对象地下夹层天井



估价对象地下车位



# 绍兴市越城区人民法院

## 司法评估委托书

(2021)浙0602委鉴字第404号

浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司:

本院办理的成志勇与陈鹰离婚纠纷一案,经合议庭讨论决定予以司法评估。经人民法院随机选定,委托贵机构予以评估。

评估要求:对登记在成志勇名下的位于绍兴市越城区天御花园5幢一单元102室房屋(含地下室及室内装修)及停车位一个的市场价值进行评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位,请根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》的规定进行司法评估。评估完毕后,请将评估文书与相关材料一并移交我院。

鉴定费用暂由申请方成志勇预付100.00%。




鉴定督办人: 胡萍、李庆良 联系电话: 0575-89192632、  
89192172

浙江登记号: 浙3306021201823374514  
 第(2018) 绍兴第 不动产权第 0621894 号

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 权利人    | 成志勇  | 成志勇 |
| 共有情况   |  |     |
| 坐落     | 天御花园5幢一单元102室  |     |
| 不动产单元号 | 330602010009GB08007F00050001   |     |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权   |     |
| 权利性质   | 出让/商品房   |     |
| 用途     | 住宅用地/住宅  |     |
| 面积     | 土地使用权面积79.84m <sup>2</sup> /房屋建筑面积214.28m <sup>2</sup>                             |     |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权2060年02月09日止  |     |
| 权利其他状况 | 土地使用权面积: 79.84m <sup>2</sup> , 其中自用土地面积0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积79.84m <sup>2</sup> |     |

附 记

|   |  |  |                              |                             |                         |
|---|--|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|  | 权利人<br>姓名<br>成志勇<br>身份证号<br>330602198002090001<br>联系电话<br>13857512118<br>联系地址<br>绍兴市越城区天御花园5幢一单元102室 | 不动产单元号<br>330602010009GB08007F00050001 | 房屋面积<br>214.28m <sup>2</sup> | 分摊面积<br>79.84m <sup>2</sup> | 其他面积<br>0m <sup>2</sup> |
|---|--|--|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|

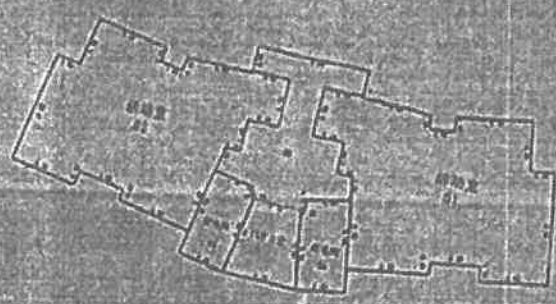
面积单位：平方米

|       |  |       |  |
|-------|--|-------|--|
| 土地使用者 |  | 使用权面积 |  |
| 土地用途  |  | 宗地编号  | 330802010009008007                                 |
| 土地证号  |  | 图幅编号  | 24.50-58.25, 24.75-55.00, 24.50-55.00, 24.75-55.25 |



|        |                          |                            |
|--------|--------------------------|----------------------------|
| 面积计算方法 | 独立面积 _____<br>分摊面积 _____ | 共有面积 _____<br>建筑占地面积 _____ |
| 测量技术说明 | (控制点、施测方法、自檢情况)          |                            |
| 调查测量单位 |                          | 法定代表人                      |
| 调查测量日期 | 2015-11-16               | 注册证号                       |
| 调查测量人员 |                          | 项目负责人                      |

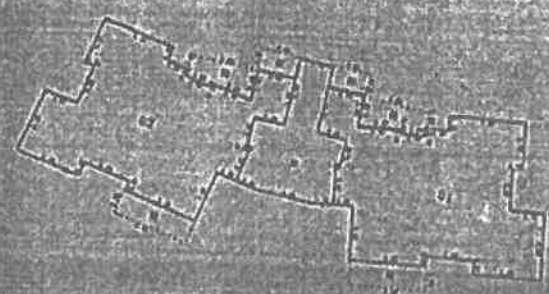
市控分房图



地下室层平面图



一层平面图



二层平面图

测绘单位：绍兴市正和房地产测绘有限公司  
1:500

协议编号: \_\_\_\_\_

版本号: \_\_\_\_\_

## 天御花园地下车位使用权转让协议书

甲方: 绍兴市永成房地产开发有限公司

公司地址: 绍兴市越城区中兴中路 375 号 4 楼

销售展示中心地址: 绍兴市镜湖新区凤林西路 385 号 邮编: 312000

电话: 0575-88856666

传真: 0575-88000717

车位认购人: 成志勇 (以下简称、乙方) 身份证: 330625197304260011

地址: 绍兴市越城区胜利西路497号403室 电话: 18658550553 邮政编码: \_\_\_\_\_

所购商品房号: 天御花园 5 幢 1 单元 102 室

乙方代理人: \_\_\_\_\_ 身份证: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

(乙方若委托代理人签署本协议书时, 代理人须提交乙方签署的委托书原件, 并出示代理人有效身份证明原件和委托人有效身份证明原件)。

鉴于甲方已取得本协议标的物的处分权, 为更好地履行本协议标的物使用权转让之事宜, 保障甲、乙双方各自的权利及明确各自的义务, 甲、乙双方经协商一致并深刻理解下列条款, 同意签署本地下车位使用权转让协议书, 供双方遵照执行:

### 第一条: 标的物

本协议标的物系绍兴天御花园 1-34、1-34Z(地) 地下车位, (以下简称标的物或本协议标的物)。本协议标的物的装饰、设备、设施等产品标准及其周边相邻关系, 以交房实际现状为准, 乙方在签订本协议时, 已清晰了解标的物的各种情况, 并无异议。

### 第二条: 标的物价格、价款的约定

乙方受让甲方转让的本协议第一条约定之标的物的总价款为(人民币) 260000 元, (大写: 贰拾陆 万 仟 佰 拾 元整)。

### 第三条: 付款方式及期限的约定

3.1 乙方于签订本协议当日一次性向甲方支付第二条所列车位使用权转让款 260000 元。

3.2 如办理贷款的, 则应在签订本协议时提供完整的贷款资料。

### 第四条: 交付期限的约定

甲方承诺本合同标的物与乙方购买的房屋同期交付。

第五条：双方约定

5.1 乙方所受让之标的物按有关规定，享有与所购房屋土地同等期限的使用权，但标的物不能办理土地证、产权证，乙方对此无异议。

5.2 乙方所受让着标的物作为小型车辆停泊专用，不得另作他用，不得在地下车位内设置他物或对地下车位进行改造。日常使用应遵守物业管理公约及车位管理制度之规定，并交纳相应的管理费用。

5.3 在国家法律法规允许下的情况下，乙方享有转让、继承本协议标的物的相关权利。涉及相关手续的变更，乙方须书面告知甲方，经甲方同意后，办理相关变更手续。因转让、继承产生的后续问题均由乙方自行承担责任。

第六条：违约责任

6.1 如乙方未按本协议第三条约定之期限向甲方支付车位转让款的，甲方有权不按照第四条之约定交付标的物。乙方逾期支付车位转让款超过十五日的，甲方有权单方解除本协议。

6.2 如甲方未按本协议第四条约定之期限向乙方交付地下车位，逾期超过十五日的，乙方有权单方解除本协议。

6.3 甲、乙双方中的任何一方不履行本协议之约定导致对方解除本协议的，违约方应向另一方支付本协议第二条约定的转让款的 20%的违约金。

6.4 乙方逾期支付车位转让款超过十五日，且乙方要求继续履行本协议的，经甲方同意，协议继续履行，自本协议规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款 3%的违约金。

6.5 双方所签《商品房买卖合同》解除的，本协议亦自动解除。

第七条：争议解决

7.1 本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成，按下述 2 种方式解决：1、提交 绍兴 仲裁委员会。2、依法向甲方住所地人民法院起诉。

7.2 本协议发生争议时，适用中华人民共和国法律。

第八条：协议书的生效及其他

本协议一式二份，甲方执二份、乙方执一份。本协议经甲方盖章、乙方签字或盖章后生效。



甲方：\_\_\_\_\_

授权代表签字：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_ 

代理人：\_\_\_\_\_ 

签订日期： 2016 年 7 月 15 日

签订日期： 2016 年 7 月 15 日



# 营业执照

统一社会信用代码  
913306816702826923



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息  
公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息

名称 浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 蔡慧芝

经营范围 从事土地评估业务；房地产估价；资产评估；自然资源调查与评估；测绘服务（以上项目具体经营范围以许可证或批准文件核定的为准）；不动产信息咨询；房地产中介服务；房屋征收事务、房屋征收安置事务代理；房屋征收安置量预算，房屋征收信息咨询；工程咨询；社会稳定风险评估；软件开发；网络技术、计算机技术的研发与技术服务、技术咨询、成果转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2006年02月14日

营业期限 2006年02月14日至长期

住所 浙江省诸暨市浣东街道东旺路218号永业大厦001001



登记机关

2019年10月08日

1700909

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：蔡慧芝

(执行事务合伙人)

住所：浙江省诸暨市浣东街道东旺路218号永业大厦

统一社会信用代码：913306816702826923

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2007]019号

有效期限：2020.04.30-2023.04.30

资信等级：

(从优到劣分为A级、B级、C级、D级)



浙江省住房和城乡建设厅



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00177278

姓名 / Full name

沈博

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420111196707275041

注册号 / Registration No.

3320040226

执业机构 / Employer

浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00247433

姓名 / Full name

黄梦晶

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330681198902179024

注册号 / Registration No.

3320180085

执业机构 / Employer

浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

