



DIANDIAN

点点房地产评估 绍兴市柯桥区世纪星城 10 幢 0101 室住宅房地产市场价值评估

涉执房地产处置司法评估报告

绍点房估司字(2022)042号

估价项目名称：绍兴市柯桥区世纪星城 10 幢 0101 室住宅房地产市场价值评估

估价委托方：绍兴市柯桥区人民法院

房地产估价机构：绍兴市点点房地产评估有限公司

注册房地产估价师：	姓名	注册号
	傅钱迪	3320180084
	谢永水	3319960023

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十六日



致估价委托方函

绍兴市柯桥区人民法院：

受贵院(2022)绍柯法委评字第 156 号《司法评估委托书》的委托，我对魏守荣所有的位于绍兴市柯桥区世纪星城 10 幢 0101 室住宅房地产的市场价值进行了评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：魏守荣所有的位于绍兴市柯桥区世纪星城 10 幢 0101 室的住宅用房（房屋建筑面积 325.84 m²，国有土地使用权面积 54.29 m²），包含满足房屋功能需要的部分附属设备、配套设施、室内固定装饰装修。

三、价值时点：2022 年 11 月 7 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、成本法（仅用于装饰装修价值评估）。

六、估价结果：我公司估价人员经现场勘察，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，采用比较法、成本法对估价对象进行评估，经过分析测算，确定估价对象在价值时点满足本报告的估价假设和限制条件下的市场价值如下：

总价为**¥3942672**，大写金额为人民币叁佰玖拾肆万贰仟陆佰柒拾贰元整。其中：住宅为**¥3884767.00**，单价 11922.31 元/m²，室内固定装饰装修为**¥57905.00**。

特别提示：

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. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

3. 财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当相应调整后才会使用；

4. 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会使用。

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

绍兴市点点房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十六日



目 录

估价师声明	- 4 -
估价假设和限制条件	- 5 -
一、本次估价的一般假设	- 5 -
二、未定事项假设	- 5 -
三、背离事实假设	- 6 -
四、不相一致假设	- 6 -
五、依据不足假设	- 6 -
六、本报告使用的限制条件	- 6 -
房地产估价结果报告	- 8 -
一、估价委托方	- 8 -
二、房地产估价机构	- 8 -
三、估价目的	- 8 -
四、估价对象	- 8 -
五、价值时点	- 11 -
六、价值类型	- 11 -
七、估价原则	- 12 -
八、估价依据	- 12 -
九、估价方法	- 13 -
十、估价结果	- 14 -
十一、注册房地产估价师	- 15 -
十二、实地查勘期	- 15 -
十三、估价作业期	- 15 -
附件	- 16 -
一、《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》复印件	- 16 -
二、《不动产权证书》复印件	- 16 -
三、估价对象位置图和现场照片	- 16 -
四、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	- 16 -
五、注册房地产估价师估价资格证书复印件	- 16 -



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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害关系，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托方及利害关系人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及相关法律法规进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 经公司选派由注册房地产估价师傅钱迪、谢永水共同完成该估价项目，并指定傅钱迪为项目负责人。注册房地产估价师傅钱迪，估价人员王晓霞已于 2022 年 11 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观、内部状况、使用现状及周围环境与目前维护管理状况，不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：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。

2. 本报告依据估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》（复印件）记载的权属、面积、用途等信息进行测算，注册房地产估价师在对上述资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述资料合法、真实、准确和完整。

3. 本次估价对房屋的安全及环境污染等影响价值的重大因素给予了高度关注，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、检测的情况下假定其安全并可持续使用。

4. 在合法前提下，估价对象整体能够按其现状用途产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

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. 估价委托人未提供或告知估价对象可能存在的税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等，本次评估未考虑上述可能存在的欠缴税金及相关费用对估价结果的影响，也未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

二、未定事项假设

无。



三、背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象已被查封(或存在担保物权、其他优先受偿款)。根据估价目的，本估价报告所提供的市场价值未考虑查封、抵押、清算、抵债等权利限制情况对房地产价格的影响，也未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2. 至估价时点，估价委托人已告知被委托方估价对象已出租，估价人员于现场勘察及和业主、租赁方交流明确租赁权益状况，但都没有提供租赁合同，也未明确租赁期限，故本次评估设定估价对象不存在租赁权。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1. 《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》中未明确价值时点，本次估价以估价现场勘查之日为价值时点。

六、本报告使用的限制条件

1. 本报告使用的有效期为一年，即估价目的在出具报告后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需要重新评估。估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的使用期限内发生了重大变化，应立即停止使用本报告，该估价对象必须重新估价。

2. 本次估价未考虑快速变现等特殊的交易因素对房地产价值的影响。

3. 估价报告使用者为估价委托人，未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。



4. 本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6. 其他特殊事项说明

(1) 本次估价未考虑房地产市场的波动、国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

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

7. 本估价报告的最终解释权归本公司所有。



房地产估价结果报告

一、估价委托方

绍兴市柯桥区人民法院

地址：绍兴市柯桥区群贤路 2169 号

二、房地产估价机构

绍兴市点点房地产评估有限公司

地址：绍兴市柯桥区柯桥万达广场 1 幢 14019 室

联系电话：0575-81113319

法定代表人：史国胜

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字（2015）011 号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价范围为绍兴市柯桥区世纪星城 10 幢 0101 室住宅用房（房屋建筑面积 325.84 m²，国有土地使用权面积 54.29 m²），包含满足房屋功能需要的附属设备、配套设施、室内固定装饰装修。不包含可移动装饰装修部分，债权债务、特许经营权、动产及室内卫生洁具、水斗、成品木门、固定柜门等其他财产权益。

2. 估价对象权益状况

（1）估价对象权益状况

根据委托方提供的估价对象《不动产权证书》记载，估价对象权益状况摘要如下：

权证号	浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第 0021656 号
权利人	魏守荣

共有情况	单独所有				
坐落	柯桥世纪星城 10 幢 0101 室				
不动产单元号	330621005019GB00955F00070022				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/存量房				
用途	住宅用地/住宅				
面积	土地使用权面积 54.29 m ² /房屋建筑面积 325.84 m ²				
使用期限	国有建设用地使用权 2080 年 04 月 06 日止				
权利其他状况	土地使用权面积：54.29 m ² ，其中独用土地面积 0 m ² ，分摊土地面积 54.29 m ²				
附记	住房取得不动产权证书满 2 年后可转让				
	序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
	1	住宅	325.84 m ²	257.97 m ²	67.87 m ²

(2) 其他权益状况

根据委托人提供的《不动产信息查询记录》显示不动产：有查封、有抵押。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在地块四至：东临湖中路，南临纺都路，西至浙东河流，北临迎驾桥路；

形状：土地形状为较规则多边形；

地形：所在区域为平原地形；

地势：地势平坦，与周边道路基本持平；

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“六通”（即通路、通电、通气、供水、排水、通讯），宗地红线内“一平”（即场地平整）；

地质：地质状况较好，地基承载力满足利用要求；

土壤：无证据表明土壤曾受到污染；

(2) 建筑物实物状况

建筑结构：钢混结构；

外观：外墙为涂料；

设施设备：水、电、卫设施齐全；

层数：总层数为 34 层（其中地上 33 层，地下一层），估价对象位于第 1 层及地下一层；

装饰装修：第 1 层室内装饰装修分隔成多个房间，地面为地砖、强化地板，墙面乳胶漆、卫生间为墙砖，顶面为石膏线条、卫生间为塑料扣板吊顶，部分设有固定柜，地下一层室内为毛坯；

平面布局：第 1 层分隔为多个出租房，地下一层四房两厅两卫；

使用状况：第 1 层出租、地下一层空置；

维护状况：经估价人员现场查勘，估价对象屋面、墙面保养、维护情况一般。

4. 估价对象区位状况

(1) 位置状况

坐落：柯桥区世纪星城 10 幢 0101 室；

方位：湖中路西侧；

与重要场所距离：距柯桥万达广场、柯桥宝龙广场约 500 米，距绍兴市中心医院、柯桥区政府约 3.0 公里；

四至：东临湖中路，南临纺都路，西至浙东河流，北临迎驾桥路；

(2) 交通状况

道路状况：主要由湖中路、纺都路等构成区域内外交通路网；

出入可利用的公共交通：近公交迎驾桥小区（西）站，有 801 路、811 路、101 路、108 路、88 路等多路公交车，公共交通便利；

交通管制情况：没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；

停车方便程度：区域内有少量地面停车位，停车位一般。

(3) 环境状况

自然环境：所在区域周边绿化率较好，无噪声和空气污染，整体自然环境较好；

人文环境：周边居住的居民素质良好、流动人口管理有序，治安状况较好，人文环境较好；

景观：一般。

(4) 聚集程度

周边有迎驾桥小区、金昌诚园、万达中心名宅等住宅小区聚集，居住氛围较好。

(5) 外部配套设施

基础设施：土地开发程度达到宗地红线内外“六通”（即通路、通电、通气、通水、通讯、通燃气），宗地红线内“一平”（即场地平整），基础设施完善。

公共服务设施：周边1公里范围内有迎驾农贸市场、红星美凯龙、柯桥区公共服务大楼、中国轻纺城服装市场、中国轻纺城体育中心、绍兴市柯桥区档案局、临路商业网点等公共服务配套设施完善，工作生活较方便。

五、价值时点

二〇二二年十一月七日

估价人员于二〇二二年十一月七日对估价对象进行了实地查勘，估价委托人未约定价值时点，根据估价目的，确定本次估价价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即二〇二二年十一月七日。

六、价值类型

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。

本次估价结论所指市场价值是估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下的公开市场价值。

七、估价原则

本次估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1. 法律法规，行政法规和部门规章，司法解释：

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国民法典》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (6) 《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》（法[2012]30号）；

- (7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
- (8) 关于印发《人民法院委托评估规范》的通知（法办[2018]273号）；
- (9) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- (10) 《关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》（法释[2021]18号）。

2. 有关国家估价标准、技术规范要求、地方法规及规范性文件：

- (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) 《浙江省高级人民法院实施〈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）》；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- (5) 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；
- (6) 《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》。

3. 估价委托人提供的文件资料：

- (1) 《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》；
- (2) 《不动产权证书》（复印件）；

4. 估价方收集的有关资料：

- (1) 注册房地产估价师现场勘查、调查、收集的相关资料；
- (2) 本公司掌握的有关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



收益法：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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象是住宅房地产，因估价对象所在区域市场交易比较活跃，根据《房地产估价规范》：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，结合估价对象的估价目的，故本次住宅房地产估价采用比较法，室内的装饰装修估价采用成本法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、成本法进行评估，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对房地产市场价格的分析，最终确定估价对象在价值时点满足本报告的估价假设和限制条件下的市场价值如下：

总价为**¥3942672**，大写金额为人民币**叁佰玖拾肆万贰仟陆佰柒拾贰元整**。其中：住宅为**¥3884767.00**，单价**11922.31**元/m²，室内固定装饰装修为**¥57905.00**。



十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
傅钱迪	3320180084		年 月 日
谢永水	3319960023		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月七日

十三、估价作业期

二二〇二二年十一月七日至二〇二二年十一月十六日

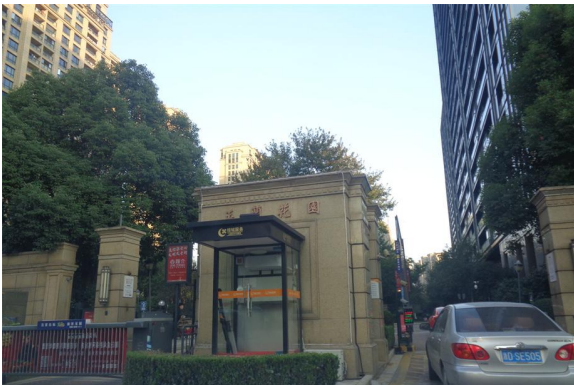


附件

- 一、《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、《不动产权证》复印件
- 三、估价对象位置图和现场照片
- 四、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 五、注册房地产估价师估价资格证书复印件



室内照片



周边照片