

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 诸鑫晟房估 [2022] 字第 SF053 号

估价项目名称： 陶焯彪、周悦所属位于绍兴市柯桥区柯岩街道新都会公邸
20 幢 0604 室涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人： 绍兴市柯桥区人民法院

房地产估价机构： 诸暨鑫晟房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 刘凯峰（注册号 3320080102）

楼满燕（注册号 3320150063）

估价报告出具日期： 二〇二二年十二月六日

致估价委托人函

绍兴市柯桥区人民法院：

受贵院(2022)绍柯法委评字第179号《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》的委托，我司派估价人员对估价对象在价值时点的涉执房地产处置进行司法评估，现将估价结果综述如下。

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：陶焯彪、周悦所属的位于绍兴市柯桥区柯岩街道新都会公邸20幢0604室住宅房地产。证载住宅建筑面积为128.87平方米，房屋用途为住宅，国有出让土地使用权分摊面积为80.65平方米，土地用途为住宅用地，土地权属性质为国有，使用权取得方式出让。

本次估价范围为上述房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、卫生间和厨房内固定设施等），以及满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等；但不包含室内动产、债权债务等。

三、价值时点：二〇二二年十一月二十九日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价人员根据中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及《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》的有关技术规定，根据特定的估价目的，遵循合法、独立、客观、公正的原则，按照严谨的估价程序，采用比较法和收益法，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，得出如下结论：

确定估价对象（含固定装饰装修）在价值时点的估价结果为人民币**319.67万元**，大写金额：**人民币叁佰壹拾玖万陆仟柒佰元整**。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
绍兴市柯岩街道新都会公邸 20幢0604室 (含固定装饰装修)	住宅	128.87	24806	319.67

特别提示:

1. 本报告估价结果受报告内估价假设和假设条件的制约,请报告使用者认真阅读报告全文。

2. 当事人、利害关系人对估价报告有异议的,应在收到报告之日起五日内以书面形式向绍兴市柯桥区人民法院提出。

3. 本报告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,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。因房地产司法拍卖存在短期强制处分、购买群体受限、快速变现等特殊因素的影响,其最可能实现的价格通常比评估的市场价值低。

4. 财产拍卖或者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,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 本报告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。

6. 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。

诸暨鑫晟房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年十二月六日

目 录

第一部分 估 价 师 声 明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	6
第三部分 房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
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
第四部分 附 件	15
1、《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》复印件	
2、估价对象位置图及现场查勘照片	
3、估价对象《不动产权证》复印件	
4、估价对象《不动产信息查询记录》复印件	
5、估价机构《营业执照》复印件	
6、估价机构《资质证书》复印件	
7、估价人员《注册证书》复印件	

第一部分 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对事实的说明是真实和准确的，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本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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师楼满燕于二〇二二年十一月二十九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和使用状况，不承担对房屋质量进行调查的责任。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
刘凯峰	3320080102		2022.12.6
楼满燕	3320150063		2022.12.6

第二部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产信息查询记录》、《不动产权证书》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合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产信息查询记录》、《不动产权证书》复印件记载的建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方自愿进行交易；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

5、估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、消防等共用设施的使用权。

6、估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部位，以工程无结构性损害等质量缺陷，电线、消防、管道等设施设备符合建筑设计条件和国家相关标准，可以安全使用为假设前提。

7、本估价报告中的估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格，未考虑估价委托人因有法定优先受偿以外的负债因素、短期强制处分及抵押到期清偿发生费用等因素对估价结果的影响，亦未考虑预期宏观经济和地方经济发生变化而引起市场价格波动风险以及遇有自然力和不可抗力因素对

估价对象价格的影响。

8、本次评估未考虑估价对象可能存在的欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的影响。

9、本次评估未考虑估价对象处置中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用，拍卖成交后过户产生的税费应依据《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》（浙高法执〔2020〕6号）及税务管理部门的相关规定进行缴纳。

10、本次评估假设与估价对象相关未来国家宏观经济政策不会发生重大变化，也不考虑不可抗力或难以预见的其它特殊因素以及特殊交易方式对房地产价格的影响。

11、本估价报告中估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项情况，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑未来宏观经济、房地产、金融、财政、货币政策、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、不可预见及难以预见的其它特殊因素的影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、价值时点止，估价对象涉及司法纠纷，在估价委托人未有明示的情况下，根据估价目的，本估价报告所提供的市场价值未考虑抵押、租赁、清算、抵债等他项权利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。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致情况，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足情况，故无依据不足假设。

二、估价的限制条件

1、本估价报告自出具之日起壹年内有效，即自二〇二二年十二月六日

至二〇二三年十二月五日止。

2、报告使用人应仔细阅读报告全文，在确认本报告的描述与估价对象实际情况相符的情况下使用本报告，本报告估价结果在运用时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求。

3、本估价报告必须完整使用方为有效。未经本估价机构同意，不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。对仅使用本报告中部分内容所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

4、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，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

5、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整，因此可能出现等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

6、本报告中所使用的货币为人民币。

7、本报告由诸暨鑫晟房地产评估有限公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院

地 址：绍兴市柯桥区群贤路 2169 号

联系人：赵遵良 0575-85582282

二、房地产估价机构

估 价 单 位：诸暨鑫晟房地产评估有限公司

资质证书编号：浙建房估证字[2009]010 号

资 质 等 级：贰 级

法定代表人：刘梅

公 司 地 址：浙江省诸暨市暨阳街道暨阳路 9 号银证大厦东侧 8 楼

联 系 人：章新军

联 系 电 话：13575575280

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、估价对象概况

陶焯彪、周悦所属位于绍兴市柯岩街道新都会公邸 20 幢 0604 室，根据《不动产权证》记载，住宅建筑面积为 128.87 平方米，房屋用途为住宅，国有出让土地使用权分摊面积为 80.65 平方米，土地用途为住宅用地，土地权属性质为国有，使用权取得方式出让。

本次估价范围为上述房屋所有权、国有建设用地使用权、室内固定装饰装修（包括室内固定装修物、门窗、灯具、开关插座、卫生间和厨房内固定设施等），以及满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该宗地内享有的权益等；但不包含室内动产、债权债务等。

2、房地产权利状况

（1）不动产权利状况

浙(2020)绍兴市柯桥区不动产权第0031303号《不动产权证》

权利人	陶焯彪、周悦					
共有情况	共同共有					
坐落	柯岩街道新都会公邸20幢0604室					
不动产单元号	330621002023GB00031F00210024					
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 80.65 m ² /房屋建筑面积 128.87 m ²					
使用期限	国有建设用地使用权 2086年09月04日止					
权利其他状况	持证人：陶焯彪 土地使用权面积：80.65 m ² ，其中独用土地面积 0 m ² ，分摊土地面积 80.65 m ²					
附记	住房取得不动产权证书满二年后可转让。					
	序号	房屋用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊面积	备注
	1	住宅	128.87 m ²	98.98 m ²	29.89 m ²	

(2) 他项权利状况

现场勘查时，估价对象处于空置中。

根据查档编号 1665559038605_1355B73 《不动产信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象有抵押，有查封。

抵押状况：抵押权人为中国工商银行股份有限公司绍兴支行；抵押证明号为浙(2020)绍兴市柯桥区不动产证明第0026860号；债权数额：101，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2020-08-12，抵押期限：2020年07月14日至2050年07月14日止。

查封状况：1、查封机关：绍兴市柯桥区人民法院，查封文号：(2022)浙0603执保719号，查封期限：2022年03月21日至2025年03月20日止。

根据本次估价目的及委托人要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利和查封情况对房地产市场价值的影响。

3、房地产实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象房地产位于绍兴市柯岩街道新都会公邸20幢0604室，总层数为18层，估价对象所在第6层，住宅建筑面积128.87平方米，西边套。

装饰装修为：外墙涂料粉刷，铝合金窗，现状户型为三室二厅一厨二卫，室内现为毛坯。

估价对象现场勘查时处于空置中，位于西边套，房屋结构、设备较好，管道通畅，门窗开关较灵活，楼板、墙面未发现有渗水迹象，室内通风、采光、日照、消防情况较好，维护保养状况较好，属完好房。

(2) 土地实物状况

估价对象宗地形状较规则，周边环境较好，该宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内“六通一平”，地面上已建有房屋建筑物，宗地条件较好，地质、水文状况较好，土地平整，工程地质条件较好，地势平坦，较适宜作为住宅用地。

4、房地产区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于绍兴市柯岩街道新都会公邸 20 幢 0604 室，该地块东临住宅区、柯岩大道，南临柯南大道，西临浙江绍兴西藏民族中学，北临河道。距离柯桥区政府约 4.1 米，房屋总层数为 18 层，估价对象所在层数为 6 层，西边套，朝南。

(2) 交通状况

估价对象所在区域路网密集，交通状况：道路状况较好，出入可利用公交车、出租车，停车较便捷。小区附近设有公交站点，有 177 路、807 路、817 路、818 路、857 路等公交路线，出行便捷度高，公共交通便利。估价对象所在小区无特殊交通管制。

(3) 环境状况

估价对象小区绿化率较高，景观较好，小区内无噪声污染，自然环境较好，人文环境较好，住宅楼所在区域整体环境状况较好。

(4) 聚集程度

估价对象周边有梅墅水庄、新未庄、越都名府、独山嘉园等住宅小区，住宅聚集程度较高。

(5) 配套设施状况

估价对象所在区域附近有柯岩中心小学、柯岩中学、浙江绍兴西藏民族中学、中国轻纺城、柯岩风景区等公共基础配套设施，公共配套设施配套较齐全。

五、价值时点

二〇二二年十一月二十九日。

注册房地产估价师完成实地查勘之日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、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。

2、合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1、法律、法规和部门规章

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国民法典》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；

- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 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) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）；
- (9) 《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》（浙高法〔2010〕299 号）；
- (10) 《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》的通知（浙高法执〔2020〕6 号）；

2、技术规范和标准

- (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) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指引意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）；
- (4) 《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协〔2020〕22 号）；
- (5) 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3 号）。

3、估价委托人提供的估价资料

- (1) 《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》（(2022)绍柯法委评字第 179 号）；

- (2) 《不动产信息查询记录》、《不动产权证》复印件；

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的估价资料。

九、估价方法

（一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究，我们最终选择了比较法和收益法进行评估测算。

（二）方法定义及公式

1. 比较法

比较法根据替代原则，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进行处理，分别建立比较基础、交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，最后计算比较价值，即把多个可比实例的成交价格经过处理得到的多个比较价值综合为一个比较价值。

比较法公式：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整；

2. 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据《房地产估价规范》4.3.2条款内容“报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式”。本次估价选用持有加转售模式，拟采用如下计算公式：

$$V = \sum_{n=1}^t \frac{A_n}{(1+i)^n} + \frac{V_t}{(1+i)^t}$$

式中：V—房地产现值；

t—持有期；

A_n —期间收益；

V_t —期末转售收益；

i —持有期报酬率、期末报酬率。

十、估价结果：

估价对象在此次估价目的下，遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行分析修正，采用比较法和收益法，于价值时点2022年11月29日确定估价对象绍兴市柯岩街道新都会公邸20幢0604室房地产（含固定装饰装修）在本报告的假设和限制条件下的公开市场价值为人民币319.67万元，大写金额：人民币叁佰壹拾玖万陆仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

刘凯峰

注册房地产估价师

楼满燕

十二、实地查勘期

2022年11月29日

十三、估价作业期

二〇二二年十一月二十九日至二〇二二年十二月六日

第四部分 附 件

- 1、《绍兴市柯桥区人民法院司法评估委托书》复印件
- 2、估价对象位置图及现场查勘照片
- 3、估价对象《不动产权证》复印件
- 4、估价对象《不动产信息查询记录》复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、估价机构《资质证书》复印件
- 7、估价人员《注册证书》复印件