

涉执房地产处置司法评估报告

【诸中天正和房（估）字 2022 第 FS071 号】

严迪如、罗甘所属坐落于绍兴市柯桥区华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室
住宅房地产（含土地使用权）市场价值评估

估价报告编号： 诸中天正和房（估）字 2022 第 FS071 号

估价项目名称： 严迪如、罗甘所属坐落于绍兴市柯桥区华舍街道龙湾
府 1 幢 1403 室住宅房地产（含土地使用权）市场价值
评估

估价委托人： 绍兴市柯桥区人民法院

房地产估价机构： 诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 俞迪镛（注册号：3320210044）

吴 剑（注册号：3320070049）

估价报告出具日期： 2022 年 12 月 08 日

致估价委托人函

绍兴市柯桥区人民法院：

受贵院的委托，我公司组织专业估价人员于 2022 年 11 月 21 日至 2022 年 12 月 08 日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

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：绍兴市柯桥区华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室。根据贵方提供的《不动产信息查询记录》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》复印件，估价对象权利人为严迪如、罗甘，住宅建筑面积 132.15m²，土地使用权面积 70.12 m²。证载用途为住宅，实际用途为住宅，使用权类型：出让。

三、价值时点：2022 年 12 月 05 日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次评估采用比较法和收益法进行估价。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 12 月 05 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价(万元)
绍兴市柯桥区华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室	132.15	18652	246.49
室内固定装饰装修（含中央空调）			8.99
估价对象市场价值： 255.48 万元 （大写人民币 贰佰伍拾伍万肆仟捌佰元整 ）			

七、特别提示：需要声明的是，贵方在使用本报告时，务请注意本评估报告中的估价假设和限制条件；并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

此致！

诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 12 月 08 日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
1.估价对象位置示意图	
2.估价对象现场照片	
3.司法评估委托书（复印件）	
4.《不动产信息查询记录》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》（复印件）	
5.注册房地产估价师资质证书（复印件）	
6.房地产估价机构备案证书、营业执照（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

1.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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

2.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

3.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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4.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。

5.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6.本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

7.注册房地产估价师和估价人员已于2022年12月05日对估价报告中的估价对象进行实地查勘。

8.参加本次估价的中国注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名
俞迪镛	3320210044	
吴 剑	3320070049	

估价假设和限制条件

(一)一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3.本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 4.估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5.本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6.本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 7.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。
- 8.估价委托人提供了估价对象的《不动产信息查询记录》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》（复印件），我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。
- 9.本次估价对象房屋、土地权属情况以《不动产信息查询记录》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》（复印件）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
- 10.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或价格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象无建筑物基础、房屋结构

等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准，即估价对象能正常安全使用。

11.本报告估价结果价值内涵为正常市场价，即本次评估价格不包含房产过户中应缴纳的各项交易税费，税费（增值税、所得税、其它相关交易费用等）由相应的买、卖双方各自承担；以及可能拖欠、历史欠缴的物业费、水电气费等其他税费情况。

12.估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次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。

(二)未定事项假设

无未定事项假设。

(三)背离事实假设

鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(四)不相一致假设

无不相一致假设。

(五)依据不足假设

因估价委托人的要求，本次估价包括室内固定装修价值。因客观条件限制，本公司对室内固定装修设施质量是否合格、配置是否完整，性能是否完好等无法进行检测。如果需要准确的数据，请委托专业机构进行检测。

(六)估价报告使用限制

1.估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，仅供估价委托人按报告确定的估价目的正常地完整使用方为有效，不得用作其他用途，我公司对其他目的使用本报告或仅使用报告中部分内容所导致的可能的

损失，均不负任何法律或经济责任。

2.本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3.房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在价值时点下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 12 月 08 日起为 1 年。

4.本报告不可作为任何形式的产权证明文件。本报告须由估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

5.评估价值中包括了与建筑物密不可分的室内固定装饰装修、中央空调及估价对象正常使用所必需的配套附属物、设施设备等，由于建筑物的固定装饰装修、中央空调、配套附属物、设施设备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。

(七)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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3.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。

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向绍兴市柯桥区人民法院提出书面异议。

6.特别提醒竞买人要充分了解估价对象现实存在的和潜在的风险，调查在拍卖交易时是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，是否有租约的存在等，并对房屋室内状况进行详细的查看。竞买人要充分考虑以上存在或可能存在的费用及评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等不利因素，审慎出价，以免产生不必要的麻烦。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1.估价委托人：绍兴市柯桥区人民法院
- 2.评估督办人：赵遵良
- 3.联系电话：0575-85582282

二、房地产估价机构

- 1.单位名称：诸暨市中天正和土地房地产评估有限公司
- 2.备案等级：二级
- 3.证书编号：浙建房估证字 [2007] 003 号
- 4.法定代表人：吴 剑
- 5.单位地址：诸暨市暨阳街道浣纱支路 56 幢 10 号 202 室
- 6.联系电话：0575-87019587

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.估价对象界定

根据估价委托人的要求，本项目估价对象为绍兴市柯桥区华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室，住宅建筑面积 132.15m²，土地使用权面积 70.12 m²。

本次估价范围包含上述国有出让建设用地使用权、房屋所有权、与建筑物密不可分的室内固定装饰装修、中央空调及估价对象正常使用所必需的配套附属物、设施设备等，但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、其他动产，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2.实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在宗地座落于绍兴市柯桥区华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室，土地使用权面积 70.12 m²，权利性质出让，土地剩余使用年限 61.03 年。地势平坦，与道路相平，排水状况良好，地质较好，形状较规则，根据现场查勘，估价对象所在宗地东临华墟直江，南临华墟直江，西临其它住宅，北临鉴湖路，估价对象所在宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气、场地平整）。

（2）建筑物实物状况

估价对象所在建筑物约建于 2015 年，钢混结构，地上总层数 34 层，位于第 14 层，建筑物外墙真石漆、铝合金窗，两梯两户。进户防盗门，客厅、餐厅地面地砖，墙面涂料、电视机背景墙，石膏板吊顶；厨房地面地砖，墙面墙砖，集成吊顶，配置橱柜；卫生间地面地砖，墙面墙砖，集成吊顶，配置淋浴房；卧室地面地板，墙面涂料，石膏板吊顶，配置衣柜。室内配置中央空调，灯具、洁具、厨具已拆。至价值时点，估价对象空置中，建筑物维护保养良好，房屋完损等级评定为完好房。

3. 权益状况

（1）根据《不动产登记查询记录》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》，估价对象权益状况如下：

产权证号	浙（2019）绍兴市柯桥区不动产权第 0008571 号
权利人	严迪如、罗甘
共有情况	共同共有
房屋坐落	华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室
不动产单元号	330621003017GB00002F00050084
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 70.12 m ² /房屋所有权面积 132.15 m ²
使用期限	-2083 年 12 月 15 日

(2) 他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产信息查询记录》，估价对象已设定抵押权，权利人：中国农业银行股份有限公司绍兴柯桥支行，抵押证明号：浙（2019）绍兴市柯桥区不动产证明第 0007195 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：77 万元，抵押期限：2016 年 03 月 15 日至 2046 年 03 月 14 日止。

至价值时点，估价对象已被查封，并进入司法拍卖程序，但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法拍卖估价的有关规定，本次估价假设估价对象未设立抵押权、无其他优先受偿权、未被查封。本次估价假设估价对象未设立租赁权和其他用益物权，评估为无租约限制下的价值。估价对象无特别的土地使用管制，也未设立地役权，未列入征收、征用范围。

4. 区位状况

位置状况：估价对象坐落于绍兴市柯桥区华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室；位于鉴湖路以南、华墟直江以西；距离柯桥区中医医院 2.5 公里；所在建筑物地上总层数 34 层，估价对象位于第 14 层。

交通状况：主要由鉴湖路、越州大道出行，道路状况良好；出入可利用私家车、公交车、出租车。附近有鉴湖路投醪路口公交站点，柯桥 862 路、801 路东环、微 1001 路等多路公交通行，公交便捷度良好；该地块内主要为地下停车，停车便利程度良好。

环境状况：估价对象所在区域绿化率良好，自然环境良好，治安状况良好，人文环境良好。

配套设施状况：估价对象所在区域具备了以道路、供电、供气、通讯、供水、排水为主的“六通”基础设施条件。附近有坂湖公园、绍兴市柯桥区中医医院、东方山水乐园、鉴湖旅游度假区、瑞丰银行、绍兴市柯桥区实验小

学（坂湖校区）等公共配套设施。估价对象所在区域基础设施完备，公共服务设施配套齐全，基本可以满足小区内居民生活与休闲需要。

五、价值时点

2022年12月05日，价值时点取估价人员实地查勘之日。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，与价值时点2022年12月05日房地产市场价格。

市场价值是指在价值时点估价对象在该市场上交易双方进行交易，目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性的公开市场上所最可能形成的价格。

七、估价原则

此次估价在独立、客观、公正的房地产估价总原则指导下，具体作业中主要遵循如下原则：

1.遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2.遵循合法原则，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.遵循价值时点原则，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.遵循替代原则，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.遵循最高最佳使用原则，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. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；
7. 《中华人民共和国资产评估法》；
8. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
9. 《司法鉴定程序通则》；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
11. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《关于印发〈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）；
16. 《关于发布〈浙江省房地产估价技术指引〉第1号的通知》（浙估协[2016]46号）；
17. 《关于修订〈浙江省房地产司法评估指导意见（试行）〉的通知》（浙估协[2021]3号）；

18.《关于印发〈浙江省房地产司法估价技术指引（试行）〉的通知》（浙估协[2020]22号）；

19.《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）

20.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

21.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

22.《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；

23.《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190号】；

24.估价委托人提供的《不动产信息查询记录》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》复印件，估价人员现场勘查、搜集的有关资料；

25.本公司估价人员掌握的相关资料。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法及假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查后，根据本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：一是目前估价对象所在区域房地产市场交易较为活跃，符合比较法的应用条件；二是估价对象存在潜在收益，故采用收益法切实可行。

具体估价步骤如下：

1.比较法是根据替代原则，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。

运用比较法估价按下列步骤进行：(1)选取可比实例，对可比实例进行情况说明→(2)建立价格可比基础→(3)交易情况修正→(4)市场状况调整→(5)区位状况调整→(6)实物状况调整→(7)权益状况调整→(8)求出比准价格。

计算公式：房地产价值= 比较案例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

2.收益法就是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率，将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。

运用收益法估价按下列步骤进行：

(1)搜集有关收入和费用的资料→(2)估算租赁收入（包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等利息收入）→(3)估算运营费用（包括物业管理费、税金等）→(4)估算净收益→(5)选用适当的报酬率或资本化率→(6)确定收益期限→(7)选用适宜的计算公式求出收益价格。

收益法可参考下述公式：

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

其中：V——房地产在价值时点的收益价格

A——在 t 年后无变化的净收益

Y——房地产的报酬率

T——净收益在未来 t 年（含 t 年）有变化

n——房地产的收益年限

公式引用来源为《房地产估价理论与方法》（中国房地产估价师与房地

产经纪人学会编写：柴强主编，-7 版）。净收益在收益期内前后两段变化规律不同的公式。

3.将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价和单位价值。

十、估价结果

估价人员遵循独立、公正、客观、合法的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行详细勘察、并认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法，经过周密细致测算，并结合估价师的专业经验，综合评估出估价对象在满足全部限制条件下于价值时点的房地产价格如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价(万元)
绍兴市柯桥区华舍街道龙湾府 1 幢 1403 室	132.15	18652	246.49
室内固定装饰装修（含中央空调）			8.99
估价对象市场价值：255.48 万元（大写人民币贰佰伍拾伍万肆仟捌佰元整）			

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	签名日期
俞迪镛	3320210044		2022 年 12 月 08 日
吴 剑	3320070049		2022 年 12 月 08 日

十二、实地查勘期

2022 年 12 月 05 日

十三、估价作业期

2022 年 11 月 21 日~2022 年 12 月 08 日

附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现场照片
3. 司法评估委托书（复印件）
4. 《不动产信息查询记录》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查档证明》、《浙江省绍兴市柯桥区不动产登记查询证明》（复印件）
5. 注册房地产估价师资质证书（复印件）
6. 房地产估价机构备案证书、营业执照（复印件）

