

● 中估联行成员机构 ●

- 北京首佳房地产评估有限公司
- 上海城市房地产估价有限公司
- 武汉国佳房地产评估有限公司
- 四川恒通房地产土地评估师事务所有限公司
- 深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司
- 江西同致房地产土地估价咨询有限公司
- 厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司
- 广东世纪土地与房地产评估咨询有限公司
- 河南开源房地产估价有限公司
- 江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司
- 浙江和诚房地产估价有限公司
- 四川恒通房地产土地评估师事务所有限公司重庆分公司
- 西安天正房地产价格评估咨询有限公司
- 云南鼎立房地产土地评估有限责任公司
- 山西聚信房地产估价有限公司
- 湖南友谊房地产评估经纪有限公司
- 广西科正房地产评估有限责任公司
- 宁夏明大房地产评估中心有限公司
- 内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
- 浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司
- 河北嘉泽房地产评估有限公司
- 安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
- 新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）
- 巴州西域房地产价格评估事务所有限公司
- 伊犁鸿天房地产评估咨询有限责任公司
- 喀什天正房地产估价测量咨询有限责任公司
- 广东思远土地房地产评估咨询有限公司
- 辽宁中恒信土地房地产评估有限公司
- 兰州中瑞房地产咨询估价有限公司
- 晋城市晟仲房地产估价有限公司
- 湖北恒佳房地产评估有限公司
- 湖北九洲房地产评估经纪事务所（普通合伙）
- 宁波恒正房地产估价有限公司
- 苏州永联行土地房地产评估有限公司
- 天津市融信房地产土地评估咨询有限责任公司
- 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
- 青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司



微信公众号
“和诚估价”



本报告防伪码

关注微信公众号
“和诚估价”
--V 估价
--报告验证
--扫描“本报告防伪码”
验证报告真伪

嘉兴市凤桥镇梅花洲景区∞幢
住宅房地产司法评估

致估价委托人函

Letter of Transmittal

北京市海淀区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员于二〇二一年五月二十六日至二〇二一年六月十五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、估价对象(Subject Property)：嘉兴市凤桥镇梅花洲景区 8 幢住宅房地产，根据贵方提供的《不动产权情况表》（查询编号：NH202104160384）复印件，估价对象的权利人为嘉兴市联众实业投资有限公司，住宅建筑面积 3310.29 平方米，出让土地使用权面积 1467.10 平方米，证载用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象财产范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）以及室内固定装修。

二、估价目的 (Appraisal Purpose)：为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点 (Date of Value)：二〇二一年五月二十六日。

四、价值类型 (Value Type)：市场价值。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：本次采用了比较法、成本法进行估价。

六、估价结果 (Final Value Opinion)：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二一年五月二十六日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积 (m ²)	所在层/总层	证载用途	结构	估价值 (元，千位取整)	单价 (元/m ²)
嘉兴市凤桥镇梅花洲 景区 8 幢	3310.29	1-3/3	住宅	钢混	41848000	12641.79
合计（含相应土地使用权价值及固定装修价值）						

大写金额：人民币肆仟壹佰捌拾肆万捌仟元整

七、特别提示 (Special Notice)：

（一） 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能与估价对象有关的抵押权等他项权利对估价结果的影响，也未考虑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；

（二） 本报告估价结果价值内涵为正常市场价，即税费（增值税、个人所得税、其它相关交易费用）由相应的买、卖双方各自承担；

（三） 本报告估价结果未考虑查封、抵押对估价结果的影响；

（四） 本次评估委托人未能提供价值时点下的不动产查询证明，居住权情况不明，同委托人办案法官沟通后，按无居住权的情况评估处理，若同实际情况有异，则评估结果应做相应调整；估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

此致！


浙江和诚房地产估价有限公司
法定代表人：高志霖
二〇二一年六月十五日

目录 Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15
一、估价对象位置图	
二、估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、《北京市海淀区人民法院委托书》复印件	
五、《不动产产权情况表》复印件	
六、注册房地产估价师注册证书复印件	
七、房地产估价机构备案证书复印件	
八、房地产估价机构营业执照复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

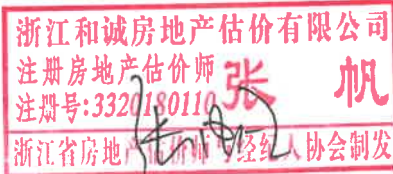
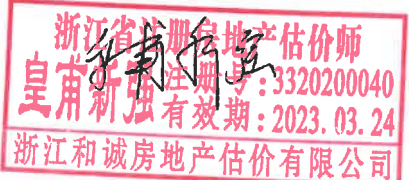
三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，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。

六、注册房地产估价师张帆已于二〇二一年五月二十六日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助（详见附件）。

姓名、注册号	签名	签名日期
张帆 (注册号: 3320180110) 主评估师		2021年6月15日
皇甫新强 (注册号: 3320200040)		2021年6月15日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- （一） 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （二） 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- （三） 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。
- （四） 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- （五） 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- （六） 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。
- （七） 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，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。
- （八） 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。
- （九） 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
- （十） 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- （十一） 本次估价对象的权属情况以《不动产权情况表》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。
- （十二） 估价人员曾于二〇二一年五月二十六日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局及装修情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、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。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已查封，并设定有抵押他项权利。本次

估价目的为司法处置估价提供市场价值参考,根据《房地产估价规范》,本次未考虑查封、抵押对估价结果的影响,在计算房地产市场价值时未将上述查封影响因素及抵押债权数额予以扣除。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人仅提供《不动产产权情况表》复印件,且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制,房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件为依据。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价师不承担相应责任。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

(二) 委托方提供的《不动产产权情况表》复印件未载明估价对象建筑物的建成年份,根据估价人员的调查,建筑物约建成于2011年。本次估价以此为估价前提,如上述情况发生变化,则估价结果需作相应调整。

(三) 本次评估委托人未能提供价值时点下的不动产查询证明,居住权情况不明,同委托人办案法官沟通后,按无居住权的情况评估处理,若同实际情况有异,则评估结果应做相应调整。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告书仅为司法处置确定房地产价值提供参考依据,不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需做相应调整。

(二) 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估价委托人、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。

(三) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二一年六月十五日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化,需委托估价机构重新评估。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装和不可移动的设施设备价值。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：北京市海淀区人民法院

住所：北京市海淀区彰化路 18 号冠方大厦海淀法院执行局

二、房地产估价机构

名称：浙江和诚房地产估价有限公司

住所：浙江省嘉兴市经济技术开发区融通商务中心 3 幢 1501、1502、1601 室

法定代表人：高志霖

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字[2015]015 号

备案等级：壹级

备案证书有效期：2020 年 11 月 09 日至 2021 年 9 月 10 日

统一社会信用代码：91330402732008876Q

三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本状况

估价对象为嘉兴市凤桥镇梅花洲景区 8 幢住宅房地产。

根据贵方提供的《不动产权情况表》(查询编号：NH202104160384) 复印件，估价对象的权利人为嘉兴市联众实业投资有限公司，住宅建筑面积 3310.29 平方米，出让土地使用权面积 1467.10 平方米，证载用途为住宅，实际用途为住宅。

估价对象财产范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备(消防、强弱电等) 以及室内固定装修。

(二) 区位状况

1. 所在县市状况

嘉兴地处东南沿海，长江三角洲平原，素有鱼米之乡、丝绸之府之称。整个市域陆地面积 3915 平方公里，现有人口 450.17 万，下辖南湖、秀洲两个区，平湖、海宁、桐乡三个市和嘉善、海盐两个县。

2. 位置状况

坐落与方位	估价对象坐落于嘉兴市南湖区凤桥镇，位于三星路与 Y203 交叉口西北侧梅花洲景区 8 幢。
与重要场所(设施) 的距离	距离该区域商业中心(凤桥农贸市场) 约 1500 米，距凤桥镇政府约 1200 米。

临街 (路) 状况	景区二面临路, 东临 Y203, 南临三星路。
朝向	朝南
所在层/总层	1-3/3

3. 交通状况

道路状况	周边有 Y203、三星路等, 三星路道路等级为一般道路, 双向四车道柏油路面; Y203 道路等级为一般道路, 双向二车道柏油路面。
出入可利用交通工具	距离公交站约 200 米, 共 4 条公交线路途径; 公交便捷度较优。
交通管制情况	周边道路除不可随意停车外无其他交通管制。
停车方便程度	估价对象所在景区配套车位数量较少, 停车便利度一般。

4. 外部配套设施状况

基础设施	该区域属于嘉兴市南湖区凤桥镇梅花洲景区, 各类基础设施健全, 土地提供“五通”条件。
公共服务设施/生活配套设施	1 公里范围内分布有商业 (梅花洲景区商业)、金融 (禾城农村商业银行、中国农业银行等)、医疗 (嘉兴市中医院梅花洲分院) 等生活配套设施, 生活配套设施完善度较好。

5. 环境状况

自然环境	估价对象周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小。
人文环境	区域内常驻人口混杂。
景观环境	位于梅花洲景区内。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况

类型	估价对象所在景区土地状况	估价对象土地状况
四至	东: Y203 南: 三星路 西: 厂区 北: 农田	为分摊用地, 无具体界址
面积 (平方米)	/	1467.10
用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地
形状	不规则	大致呈矩形
性质	出让	出让
终止日期	2079 年 09 月 24 日	2079 年 09 月 24 日
地形	平原。	
地势	平坦。	
地质	地质环境条件复杂程度简单。	
土壤	黏土。	
土地开发程度	估价对象所在小区宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水, 地上基本已完成开发建设。	

2. 建筑物实物状况

估价对象位于嘉兴市南湖区凤桥镇 4A 级梅花洲景区内, 建筑整体为江南水乡中式建筑风格。估价对象为嘉兴市联众实业投资有限公司名下梅花洲景区楼幢号 8 幢的住宅用房, 约建成于 2011 年, 以竹懒弄为界分成东西两幢独立建筑, 总层均为 3 层 (局部 2 层), 钢混结构, 外墙涂料, 建筑工程质量一般。

具体情况如下:

估价对象地址	建筑面积(㎡)	证载用途/实际用途	所在层/总层	层高	空间布局	维护状况
嘉兴市凤桥镇梅花洲景区8幢	3310.29	住宅/住宅	1-3/3	约4.5米	1-3层每层均为大开间	维护保养一般
装饰装修		建成时间	建筑结构	设施设备	使用状况	完损状况
1层地面部分仿古地砖,墙面涂料;2-3层毛坯。		约2011年	钢混	消防、水电等设施齐全	底层为商业,2-3层空置	完好房

(四) 权益状况

1.根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件,权利人为嘉兴市联众实业投资有限公司,共有情况为单独所有,估价对象房地产权益状况如下:

权证号	坐落	房屋用途	结构	总层数	建筑面积(㎡)
00613817	凤桥镇梅花洲景区8幢	住宅	钢混	3	3310.29
权证号	坐落	土地用途	使用权性质	终止日期	使用权面积(㎡)
嘉南土国用(2013)第1034162号	梅花洲景区8#-01	城镇住宅用地	出让	2079年9月24日	1467.10

2.他项权利设立情况

共有情况	单独所有	
用益物权设立情况	土地承包经营权	无
	建设用地使用权	详见估价结果报告权属状况一览表
	地役权	无
担保物权设立情况	有抵押未注销	
租赁和占用情况	无	
查封等形式限制权利情况	已查封	
权属清晰情况	清晰	

根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件,在查询时点,估价对象存在抵押他项权利,并查封。合理推测,在价值时点,估价对象存在抵押他项权利,并查封。估价人员未发现估价对象有其他他项权利记载。

估价对象目前为受司法限制的房地产,其权益受到一定的限制,但竞买人通过拍卖取得后可依法办理过户、权属变更登记、融资按揭手续;权属变更后其合法权益受到国家法律保护,即为正常使用、权益正常的住宅房地产。

五、价值时点

《北京市海淀区人民法院委托书》(2021京0108执4826号)未明确价值时点,本次估价以现场查勘日,即二〇二一年五月二十六日为本次价值时点。

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，于价值时点二〇二一年五月二十六日房地产市场价值。

（一）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。

（二）本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，成本法的建筑物建安造价、基础设施建设费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

（四）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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，成本法的建筑物建安造价、内部的装修、设施等核算参数参考市场同类建筑物等进行确定，这些遵循了替代原则。

（五）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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是

无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

1. 国家有关法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，自1995年1月1日起施行，于2019年8月26日最新修改，修改部分自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布，自2021年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自1999年1月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2015年4月24日修正，自2008年1月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，2011年1月8日第一次修正，2014年7月29日第二次修正，自1999年1月1日起施行）；

（7）《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，自发布之日起施行）；

（8）《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令第656号发布，自2015年3月1日起施行）；

（9）《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号公布，自2016年5月1日起施行）；

（10）《住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（2016年12月6日、建房〔2016〕275号）；

（11）《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，自2017年1月1日起施行）；

（12）《最高人民法院关于认真做好网络司法拍卖与网络司法变卖衔接工作的通知》（法明传〔2017〕455号，自2017年1月1日起施行）；

（13）最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号、自2018年12月10日执行）；

（14）最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号、自2019年11月22日执行）；

（15）其他相关法规及政策。

2.省、市地方性法规和政策

（1）浙江省建设厅关于贯彻执行《城市房地产管理法》若干意见的通知（浙建房[1994]第268号，1995年1月1日）；

（2）浙江省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2000年7月5日浙江省第九届人民代表大会常务委员会公告第24号公布，自公布之日起施行）；浙江省人大常委会关于修改浙江省实施中华人民共和国土地管理法办法的决定（浙江省人大常委会公告第46号2009年12月30日公布，自公布之日起施行）；

（3）《浙江省城乡规划条例》（浙江省人民代表大会常务委员会公告第51号发布、自2010年10月1日起施行）；

（4）《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1992年3月12日浙江省人民政府令第19号发布、自2005年6月1日起施行）；

（5）《浙江省实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉办法》（浙江省人民政府令第100号、自1997年10月1日起施行）；

（6）《浙江省不动产登记工作规则（试行）》（2015年12月3日，浙江省国土资源厅发布，自印发之日起施行）；

（7）《浙江省人民政府办公厅关于加强土地出让管理工作的通知》（浙政办发〔2015〕130

号) ;

(8) 省、市其他相关政策。

(二) 技术标准、规范、规程

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015 , 住建部、国家质检总局 2015 年 4 月 8 日联合发布, 自 2015 年 12 月 1 日起实施) ;

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013 , 住建部、国家质检总局 2013 年 6 月 26 日联合发布, 自 2014 年 2 月 1 日起实施) ;

3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014 , 国家质检总局、国家标准委 2014 年 7 月 24 日发布, 自 2014 年 12 月 1 日起实施) ;

4. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017 , 国家质检总局、国家标准委 2017 年 11 月 1 日发布, 自 2017 年 11 月 1 日起实施) ;

5. 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 , 2016 年 9 月 13 日) ;

6. 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 , 2021 年 2 月 4 日) ;

7. 其他估价相关技术标准。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《北京市海淀区人民法院委托书》(2021 京 0108 执 4826 号) ;

2. 《不动产权情况表》(查询编号 : NH202104160384) 复印件 ;

3. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录 ;

2. 嘉兴市房地产市场信息 ;

3. 人民银行公布的资金存、贷款利率 ;

4. 估价对象附近房地产投资回报状况 ;

5. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) , 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(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》【GB/T 50291 - 2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899 - 2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法及成本法对估价对象房地产价值水平进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比实例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	估价对象现为已开发完成的物业，其土地取得成本以及建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及使用范围，故本次评估选取成本法进行估价。	选取

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1. 比较法

比较法是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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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

2. 成本法

成本法是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。

成本价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

(本页以下空白，启下页)

十、估价结果

(一) 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法及成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象嘉兴市凤桥镇梅花洲景区 8 幢（住宅建筑面积 3310.29 平方米，出让土地使用权面积 1467.10 平方米）在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二一年五月二十六日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积 (m ²)	所在层/总层	证载用途	结构	估价值 (元, 千位取整)	单价 (元/m ²)
嘉兴市凤桥镇梅花洲 景区 8 幢	3310.29	1-1/3	住宅	钢混	41848000	12641.79
合计 (含相应土地使用权价值及固定装修价值)						

大写金额：人民币肆仟壹佰捌拾肆万捌仟元整

(二) 估价结果内涵


1. 估价对象范围包含证载面积房地产，包含与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电等）以及室内固定装修。
2. 本报告估价结果价值内涵为正常市场价，即税费（增值税、个人所得税、其它相关交易费用）由相应的买、卖双方各自承担。
3. 本报告估价结果未考虑查封、抵押对估价结果的影响。
4. 本次评估委托人未能提供价值时点下的不动产查询证明，居住权情况不明，同委托人办案法官沟通后，按无居住权的情况评估处理，若同实际情况有异，则评估结果应做相应调整。

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名、注册号	签名	签名日期
张帆 (注册号: 3320180110) 主评估师	浙江和诚房地产估价有限公司 注册房地产估价师 注册号: 3320180110 张帆 浙江省房地产估价师 浙江和诚房地产估价有限公司	2021年 6月 15日
皇甫新强 (注册号: 3320200040)	浙江省注册房地产估价师 皇甫新强 注册号: 3320200040 有效期: 2025.03.24 浙江和诚房地产估价有限公司	2021年 6月 15日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
王亚斌		2021年6月15日

十二、实地查勘期

二〇二一年五月二十六日。

十三、估价作业期

二〇二一年五月二十六日至二〇二一年六月十五日。

附件 Appendix

- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片
- 三、 专业帮助情况和相关专业意见
- 四、 《北京市海淀区人民法院委托书》复印件
- 五、 《不动产权情况表》复印件
- 六、 注册房地产估价师注册证书复印件
- 七、 房地产估价机构备案证书复印件
- 八、 房地产估价机构营业执照复印件

估价对象位置图



区域位置图



详细位置图

估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片



◆景区入口◆



◆楼幢南侧临街◆



◆楼幢北侧临支路◆



◆西侧一幢南立面◆



◆西侧一幢北立面◆



◆西侧一幢1层◆



◆西侧一幢天井◆



◆西侧一幢2层◆



◆西侧一幢楼梯◆



◆西侧一幢 3 层◆



◆东西两幢间竹懒弄◆



◆东侧一幢东立面◆



◆东侧一幢北立面◆



◆东侧一幢 1 层◆



◆东侧一幢 2 层◆



◆东侧一幢 3 层◆

专业帮助情况和相关专业意见

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

北京市海淀区人民法院

委托书

(2021)京 0108 执 4826 号

浙江和诚房地产估价有限公司：

我院在执行于海桓与陶明, 杨玉燕, 马玲花, 嘉兴市中正置业有限公司, 嘉兴市联众实业投资有限公司, 浙江南湖置业股份有限公司, 海盐海欣房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中, 需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定, 委托你机构对财产进行评估, 请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的, 应当在期限届满五日前申请延长期限, 延期次数不超过两次, 每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

嘉兴市联众实业投资有限公司名下位于嘉兴市凤桥镇梅花洲景区 8#-01 土地及凤桥镇梅花洲景区 8 幢房产。



不动产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被抵押 已被查封

查询编号	NH202104160384		查询日期	2021/4/16 16:44:37			
查询申请人	北京市海淀区人民法院()						
不动产登记信息							
业务号	NHFC_A20130620040E-3303101-00613817		登记类型	所有权变更登记			
不动产权证书号	00613817		档案号				
登记时间	2013/6/24 10:06:32		权属状态	登记			
不动产坐落	凤桥镇梅花洲景区8幢						
房屋所有权人	嘉兴市联众实业投资有限公司		证件种类	营业执照			
证件号码	330402000021513		共有情况	单独所有			
不动产单元号	330402011012GB00057F00080001		土地使用权面积(m²)	1467.10			
土地使用权人	嘉兴市联众实业投资有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权			
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让			
土地使用期限	2079/6/24止						
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房			
房屋结构	钢混		所在层/总层数	1/3			
建筑面积(m²)	3310.29	专有建筑面积(m²)			分摊建筑面积(m²)		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封			
权利其他状况							
附记							
备注							
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
于海桓	浙(2019)嘉南不动产权证明第0004650号	一般抵押		1	23000000	2019-03-28起 2020-03-31	2019-03-29 08:52:16
查封情况							

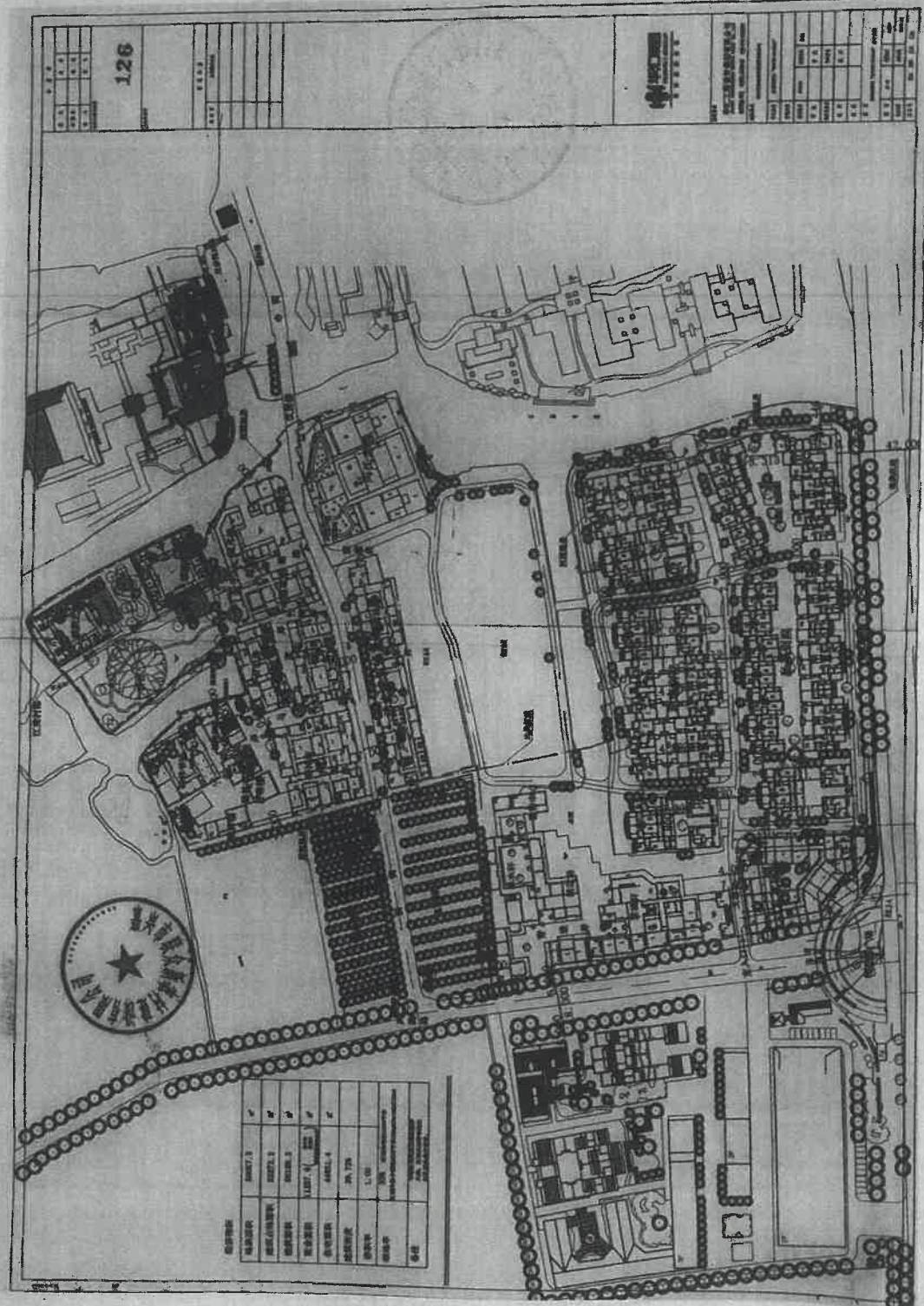
不动产登记情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被抵押 已被查封

查询编号	NH202104160384		查询日期	2021/4/16 16:44:37			
查询申请人	北京市海淀区人民法院()						
不动产登记信息							
业务号	NHTD201306250010		登记类型	更名登记			
不动产权证书号	嘉南土国用(2013)第1034162号		档案号				
登记时间	2013/6/25		权属状态	登记			
不动产坐落	梅花洲景区8#-01						
房屋所有权人	嘉兴市联众实业投资有限公司		证件种类	营业执照			
证件号码	330402000021513		共有情况	单独所有			
不动产单元号	3304020110120800057W00000000等共2个		土地使用权面积(m²)	1467.10			
土地使用权人	嘉兴市联众实业投资有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权			
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让			
土地使用期限	2079/09/24止						
房屋用途			房屋性质				
房屋结构			所在层/总层数	/,1/3			
建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)		分摊建筑面积(m²)				
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封			
权利其他状况							
附记							
备注							
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
于海桓	浙(2019)嘉南不动产证明第0004650号	一般抵押		1	23000000	2019-03-28起 2020-03-31止	2019-03-29 08:52:16
查封情况							



1:1	1:2	1:3	1:4	1:5
1:6	1:7	1:8	1:9	1:10

126

1:11	1:12	1:13	1:14	1:15
1:16	1:17	1:18	1:19	1:20



1:21		1:22		1:23	
1:24		1:25		1:26	
1:27		1:28		1:29	
1:30		1:31		1:32	
1:33		1:34		1:35	
1:36		1:37		1:38	
1:39		1:40		1:41	
1:42		1:43		1:44	
1:45		1:46		1:47	
1:48		1:49		1:50	

1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	1:10	1:11	1:12	1:13	1:14	1:15	1:16	1:17	1:18	1:19	1:20	1:21	1:22	1:23	1:24	1:25	1:26	1:27	1:28	1:29	1:30	1:31	1:32	1:33	1:34	1:35	1:36	1:37	1:38	1:39	1:40	1:41	1:42	1:43	1:44	1:45	1:46	1:47	1:48	1:49	1:50
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------