

# 房地产司法评估报告

**估价项目名称：**沈昕、沈婷位于海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室的住宅房地产司法鉴定价值评估

**估价报告编号：**嘉国估GSF(2022)字第0007号

**估价委托人：**海宁市人民法院

**房地产估价机构：**嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

**注册房地产估价师：**陈天良（注册号：3320120085）

王平（注册号：3320200050）

**估价报告作业日期：**2022年1月28日至2022年2月23日

**估价报告出具日期：**2022年2月23日



## 致估价委托人函

- 一、致函对象：海宁市人民法院  
 二、估价目的：为司法处置(诉讼)提供参考依据而评估房地产市场价值。  
 三、估价对象：

不动产权证书号	浙(2017)海宁市不动产权第0045150号		
所有权人	沈昕、沈婷	共有情况	共同共有
不动产坐落	海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室		
土地权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让	房屋用途	住宅
面积	土地使用权面积7.07 m <sup>2</sup> /建筑面积171.67 m <sup>2</sup>		
土地使用期限	国有建设用地使用权2079年8月3日止		

- 四、价值时点：2022年2月16日(实地查勘之日)  
 五、价值类型：房地产市场价格  
 六、估价方法：比较法  
 七、估价结果：

经过实地勘察和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准，选用比较法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点2022年2月16日的估价结果为人民币392.51万元(大写：叁佰玖拾贰万伍仟壹佰元整)。

### 八、特别提示：

本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请全面仔细地阅读报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当。





## 目 录

致估价委托人函.....	一
第一部分 估价师声明.....	三
第二部分 估价假设和限制条件.....	四
一、估价的假设条件.....	四
二、估价的限制条件.....	四
三、其它相关事项说明.....	五
第三部分 房地产估价结果报告.....	六
一、估价委托人.....	六
二、房地产估价机构.....	六
三、估价目的.....	六
四、估价对象.....	六
五、价值时点.....	八
六、价值类型.....	八
七、估价原则.....	八
八、估价依据.....	九
九、估价方法.....	九
十、估价结果.....	十
十一、注册房地产估价师.....	十
十二、实地查勘期.....	十
十三、估价作业期.....	十一
第四部分 附 件.....	十二



## 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. 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，但受到估价报告已说明的估价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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)以及相关法律法规的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师陈天良在 2022 年 2 月 16 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
7. 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，估价机构和估价人员不承担相应责任。



## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一)一般假设

1. 估价委托人提供的房屋所有权证等复印件资料我们未向政府有关部门进行核实，但已尽了关注义务，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。
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. 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权证和《不动产权情况表》记载建筑面积大体相当。
4. 估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来能够持续使用为前提。
5. 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。
6. 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。
7. 我们仅对估价对象房地产外观作一般性查看，并未对其结构、设备等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为报告结果成立的前提。

#### (二)背离事实假设

估价对象虽已抵押担保并已被查封，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。

#### (三)其他假设

本估价报告中没有不相一致假设、未定事项假设、依据不足假设。

### 二、估价的限制条件

1. 本估价结果仅为估价委托人进行司法鉴定提供估价对象正常市场价值参考，不作为



其他估价目的使用，若改变估价条件和估价目的，估价结果一般会改变，应重新评估或作调整。

2. 在评估所委托房地产市场价值时，我们未考虑估价对象房地产处置时应承担的费用等可能影响其价值的任何限制，我们也未对房地产评估增值额作任何纳税准备。本报告也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房地产市场价值的影响。
3. 本估价报告加盖本公司公章和在本公司注册的房地产估价师章及签字方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本公司及估价人员不负任何责任。
4. 本报告的内容及评估结论等事宜，由嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司负责解释。未经本公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
5. 估价人员根据估价对象所在地房地产市场变化状况结合估价对象实际状况及估价目的确定，估价报告使用期限从出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

### 三、其它相关事项说明

1. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留一至两位小数或取整，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评估结论的准确性。
2. 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：海宁市人民法院

地址：浙江省海宁市钱江西路 86 号

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

地址：嘉兴市东升东路 211 号东升大楼 1 幢 406 室

证书编号：浙建房估证字[2011]003 号

备案等级：贰级

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2022]010 号

法定代表人：俞国荣

机构电话：0573-82824277

### 三、估价目的

为司法处置(诉讼)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

本次估价对象为沈昕、沈婷位于海宁市海洲街道康桥名城 6 幢 1 单元 101 室的住宅房地产。证载建筑面积 171.67 平方米，其中专有建筑面积为 142.16 平方米，分摊建筑面积为 29.51 平方米，土地使用权面积为 7.07 平方米。包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的装修、构筑物、附属物，不含可移动家具家电。

#### (二)估价对象权益状况

##### 1. 估价对象权益状况

不动产权证书号	浙(2017)海宁市不动产权第 0045150 号		
所有权人	沈昕、沈婷	共有情况	共同共有
不动产坐落	海宁市海洲街道康桥名城 6 幢 1 单元 101 室		
土地权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让/商品房	房屋用途	住宅



面积	土地使用权面积 7.07 m <sup>2</sup> /建筑面积 171.67 m <sup>2</sup>
土地使用期限	国有建设用地使用权 2079 年 8 月 3 日止

## 2. 估价对象他项权益状况

估价对象已设定抵押权，至价值时点，尚未注销。

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
嘉兴市浩泰典当有限责任公司	浙(2020)海宁市不动产证明第0053116号	一般抵押	/	/	2550000	2020-12-10起 2021-06-09止	2020-12-11
吴建辉	浙(2021)海宁市不动产证明第0038644号	一般抵押	/	/	300000	2021-07-15起 2021-10-14止	2021-07-16

根据《不动产产权情况表》估价对象已被查封。

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
海宁市人民法院	(2021)0481执4422号	查封	海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室	执行裁定书、协助执行通知书	2021-12-27起 2024-12-26止	

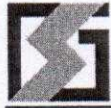
## (三) 估价对象实物状况

估价对象海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室，钢混结构，总层数共31层，两梯两户，外墙为面砖和涂料。估价对象位于第1层，东边套，朝向朝南，总建筑面积171.67平方米。入户门为较好钢制防盗门，塑钢窗。通风、采光条件良好，室内布局较好。室内装修：客厅地面铺地砖，墙面安装电视和沙发背景墙，凹凸造型吊顶；餐厅地面铺地砖，墙面为护墙板，凹凸造型吊顶；卧室地面铺木地板，墙面贴墙布与护墙板，安装有固定柜，凹凸造型吊顶；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，凹凸造型吊顶，安装有固定上下柜；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，分隔有淋浴间，安装有固定台盆；阳台地面铺地砖，墙面与顶棚刷涂料，外侧玻璃栏板围护，有固定阳台柜；房屋安装有中央空调、热水器等设施设备。至价值时点估价对象房屋维护保养状况较好，属完好房，查勘时处于空关状态。

估价对象海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室，土地使用权面积7.07平方米。所在宗地东邻文宗南路，南邻清波路，西邻新月路，北邻洛塘河绿道。地形地势平坦，土壤地基承载力一般、无污染，水文地质状况一般，所在小区基础设施较完善，规划限制条件一般，利用状况较好。

## (四) 估价对象区位状况





估价对象坐落于海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室，东邻文宗南路，南邻清波路，西邻新月路，北邻洛塘河绿道。距海宁市人民政府约700米，距海宁中国皮革城约1200米。估价对象所在楼层位于共1(1,31)层的第1层，朝向朝南。

估价对象附近有文宗南路、海洲西路、海宁大道、钱江西路、文苑南路、联合路等道路。有8路、27路、33路、107路等公交线路在大脚板乐园、联新桥等设有站点，有杭海城际铁路在皮革城、海昌路设有地铁站，公共交通较为便捷，停车方便状况一般，周边交通管制状况一般。

估价对象所在区域具备了“六通”（即给水、排水、电力、通讯、燃气、路），基础配套设施较齐全。

估价对象附近有华盛嘉苑、新桥社区海州桥小区、新悦花苑、名力都会·尚府、紫薇花园等住宅区；有海宁市体育中心、海宁市图书馆、海宁市青少年宫、海宁中国皮革城、海宁市大脚板乐园、梅园、海洲大饭店、康达大药房、海宁市实验小学、海宁市第一中学、银行网点等公共服务配套设施，生活配套设施较完善。

估价对象所在小区绿化覆盖率一般，自然环境和景观较好；所在区域治安状况较好，人文环境较好。

## 五、价值时点

2022年2月16日(实地查勘之日)。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为估价对象的房地产市场价格或公允价值。

市场价值是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

房地产估价遵循独立客观公正原则、合法原则，同时遵循最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；
5. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
6. 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899—2013）；
7. 《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》及浙江省人民法院实施该规定的细则；
8. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；
9. 浙江省高级人民法院《关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》；
10. 《浙江省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作的规定》（浙高法〔2019〕181号）；
11. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；
12. 浙江省、嘉兴市有关房地产方面的法规、政策；
13. 估价委托人提供的执行财产评估委托要求事项（委托书）复印件；
14. 估价委托人提供的不动产权证等复印件资料；
15. 本估价机构所掌握的相关资料及估价人员实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法名称及定义

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素，选取比较法作为本次估价的基本方法。



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。

(二) 估价测算简要内容

估价人员根据以上确定的比较法对位于海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室的住宅房地产进行测算，测算简要内容如下：

1、通过测算得到估价对象毛坯状况时的房地产单价为20944元/平方米

估价对象的房地产总价： $20944 \times 171.67 = 3595456$ 元  $\approx 359.55$ 万元

2、估价对象不可移动固定装修价值

估价对象海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室的不可移动固定装修总价值为32.96万元

3、估价对象不存在租赁等其他他项权益，将以上两部分相加得到估价对象总价： $359.55 + 32.96 = 392.51$ 万元

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，选用比较法进行分析和测算，确定估价对象在2022年2月16日的估价结果为人民币392.51万元（大写：叁佰玖拾贰万伍仟壹佰元整）。特别提示：（百位取整）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈天良	3320120085		2022年2月23日
王平	3320200050		2022年2月23日

十二、实地查勘期

本次估价对象实地查勘的起始日期为2022年2月16日，并于2022年2月16日完成实地查勘。



嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

JIAXING GUOSHENG REAL ESTATE APPRAISAL CONSULTING CO.,LTD.

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理委托之日起 2022 年 1 月 28 日至估价报告出具之日 2022 年 2 月 23 日止。

嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

2022 年 2 月 23 日



## 房地产估价明细表

委托方：海宁市人民法院

价值时点：2022年2月16日

金额单位：人民币元

序号	房产名称	权属证书号	结构	用途	建筑面积 (M2)	评估价值	评估单价 (元/M2)	备注
1	海宁市海洲街道康桥名城6幢1单元101室	0045150	钢混	住宅	171.67	3,595,500	20,944	
2	不可移动固定装修					329,600		
合 计					171.67	3,925,100		

评估机构：嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

填表日期：2022年2月18日

