

嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居

苑 3 幢 102 室

住宅房地产司法估价报告

嘉衡估字 [2022] 第 07G018 号

嘉兴市天衡房地产评估有限公司

# 房地产司法估价报告

估价报告编号：嘉衡估字〔2022〕第07G018号

估价项目名称：嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑3幢102室住宅房地  
产市场价值评估

估价委托人：浙江省嘉兴市秀洲区人民法院

估价机构：嘉兴市天衡房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

董定楚 注册房地产估价师 注册号：3320170101

沈亚勇 注册房地产估价师 注册号：3320200065

估价报告出具日期：二〇二二年七月十二日

## 致估价委托人函

浙江省嘉兴市秀洲区人民法院：

受贵方委托，为司法处置提供参考依据，本公司对魏宇杰所有的位于嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑3幢102室住宅房地产市场价值进行评估。估价对象嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑3幢102室（房屋建筑面积203.20平方米，分摊土地面积93.2平方米）。房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规、规章、标准等，按照严谨的估价程序，遵守公认的独立、客观、公正、合法估价原则，在合理的假设下，运用了比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑3幢102室住宅房地产在价值时点2022年07月04日的市场价值为人民币251.05万元，房屋单价12355元/平方米，大写为贰佰伍拾壹万零伍佰元整。

嘉兴市天衡房地产评估有限公司

法定代表人：商卫民

二〇二二年七月十二日

以上内容均摘自估价报告书正文，欲详细了解本次估价全面情况，请认真阅读本估价报告书全文。

## 目 录

第一部分 估价师声明 .....	3
第二部分 估价的假设和限制条件 .....	4
第三部分 房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
第五部分 附 件 .....	17

## 第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系或偏见，也与当事人、利害关系人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师董定楚已于 2022 年 07 月 04 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并于估价委托人协商约定实地查勘日为本次价值时点。

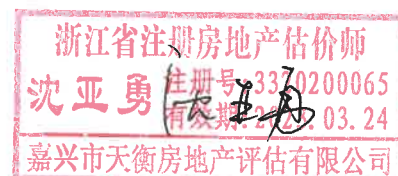
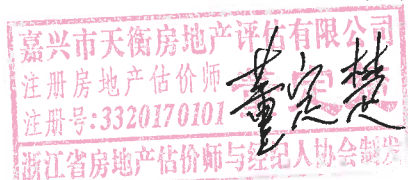
6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

8 未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

董定楚 注册房地产估价师 注册号：3320170101

沈亚勇 注册房地产估价师 注册号：3320200065



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》、《不动产查封登记信息查询结果》，我们对以上查询结果记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，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、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律、法规禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本次估价以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为假设前提。

6 本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑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。

7、报告以委托人领勘准确性为假设前提。

8、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。因此可能出现个别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。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价税费按法定原则各自负担，不考虑税赋转移、税赋减免等因素的影响。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假设。本次估价无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》、《不动产查封登记信息查询结果》，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《不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

## 六、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告应用期限内使用。本估价报告使用期限为一年（自二〇二二年七月十二日至二〇二三年七月十一日止）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容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、本估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

5、本估价报告由嘉兴市天衡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：浙江省嘉兴市秀洲区人民法院

### 二、估价机构

估价机构名称：嘉兴市天衡房地产评估有限公司

法定代表人：商卫民

住 所：嘉兴市经济技术开发区新文化广场 1 幢 1901 室-01 至 2  
室

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2011]012 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2020]062 号

联系人：董定楚

联系电话：0573-82064066

### 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

### 1、估价对象范围的界定

估价对象为嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑3幢102室，房屋建筑面积203.20平方米，分摊土地面积93.2平方米。估价对象所在创都国际名城小区东至河流，南至河流，西至紫金公园府住宅区，北至梅北路。估价对象范围包括房屋及其土地使用权。

### 2、房地产权利状况

根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件，有如下表1：

表1《不动产登记信息查询结果》

查询编号	XZ202202220007		查询日期	2022/2/22 10:42:26	
查询申请人	嘉兴市秀洲区人民法院				
被查询人	魏宇杰（330411200110105414）				
不动产登记信息					
不动产单元号	330411007035GB00288F00030002				
不动产坐落	王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑3幢102室				
房屋所有权人	魏宇杰	房屋共有情况	单独所有		
证件种类	身份证	证件号码	330411200110105414		
登记类型	转移登记	取得方式	买卖		
土地使用权人	魏宇杰	独用土地面积			
土地用途	住宅用地	分摊土地面积	93.2		
土地权利性质	出让	土地权利类型	国有建设用地使用权		
土地使用期限	70年	起始日期	终止日期	2079/1/6	
规划用途	成套住宅	房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	钢混	所在层/总层数	1-3/3		
建筑面积	203.2	专有建筑面积	196.8		
竣工时间	/	不动产权证书号	浙（2021）嘉秀不动产权第0008073号		

登记状态	登记	登记时间	2021/2/24 14:50:17
抵押情况	已抵押	查封(冻结)情况	已查封
附记			
备注			

注：若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。

## 2、不动产抵押登记信息

根据委托人提供的《不动产抵押权登记信息查询结果》复印件，有如下表 3:

表 2 《不动产抵押权登记信息查询结果》

查询编号	XZ202202220007	查询日期	2022/2/2210:42:26
查询申请人	嘉兴市秀洲区人民法院		
不动产抵押登记信息			
不动产单元号	330411007035GB00288F00030002		
不动产坐落	王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑 3 幢 102 室		
抵押权人	中国农业银行股份有限公司嘉兴分行	抵押人	魏宇杰
抵押方式	一般抵押	抵押顺序	1
抵押面积	203.20	不动产权证书号	浙(2021)嘉秀不动产权第 0008073 号
登记类型	抵押登记	在建建筑物抵押范围	
被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	155.00	债务履行期限(债权确定时间)	2021 年 02 月 20 日至 2051 年 02 月 19 日
不动产登记证明号	浙(2021)嘉秀不动产登记证明第 0005311 号	登记时间	2021/2/24 14:50:17
查封(解冻)情况	已查封	抵押情况	现实
附记			
备注			

## 3、房地产实物状况

### (1) 土地实物状况

估价对象土地座落于嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城小区，所在宗地地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，利用状况较好，土地利用现状住宅。

## （2）建筑物实物状况

估价对象所在建筑物为嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑3幢102室，房屋建筑面积为203.20平方米，总层3层，所在层为1-3层，建筑结构为钢混结构，为联排别墅。根据现场实际查勘估价对象外墙面为涂料，外窗为铝合金窗，入户防盗门；水泥地面，墙面为涂料，室内毛坯，内部格局一楼为两厅一厨一卫一花园，二楼为两室两卫一阳台，三楼为一室一厅一卫一露台，室内有水、电、通讯、管道煤气等设施设备。（详见现场照片）

## 4、房地产区位状况

嘉兴创都国际名城东至梅嘉路，南至河流，西至紫金公园府住宅区，北至梅北路，地理位置一般，交通便利度一般；附近区域有王店吊顶城、王店中国小家电城等商业项目；附近公共配套设施有王店镇政府、王店镇中学、王店人民医院；附近住宅小区较少等，生活配套设施和公共设施不完善，生活配套条件相对较不成熟。

交通状况：估价对象所在区域有梅北路、梅秀路、梅嘉路等道路，出入可利用公交，出租车，停车便利，交通管制情况：无。

停车方便程度：估价对象小区内部地上有部分停车位。

交通管制情况：目前周边道路为双向通行道路，无特殊交通管制。

环境状况：估价对象所在周边均为工业区，自然环境一般，人文环境一般，景观一般，小区环境一般。

配套设施状况：基础设施不完备，公共服务设施不完备，物业管理一般，楼盘品质一般。

## 五、价值时点

二〇二二年七月四日（实地查勘之日）。

## 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

本项估价遵循独立、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

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估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、实践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应带着自己的情感、好恶和偏见，应当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，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

## 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

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。

## 八、估价依据

1、《中华人民共和国民法典》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行。

（中华人民共和国主席令第45号）

2、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行。（中华人民共和国主席令第32号）

3、《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）；

4、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）

5、《房地产估价规范》（国家标准GB/T 50291-2015）

6、《房地产估价基本术语标准》（国家标准GB/T 50899-2013）

7、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）

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、浙江省高级人民法院实施《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、房地产估价委托书及估价委托人提供的估价资料

11、本公司、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价办法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种常用估价办法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或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、假设开发法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。

估价对象为住宅用房，该区域内类似房地产的交易案例较多，适宜采用比较法；该区域内同类用房出租的情况较多，租金收入和出租费用透明，可以采用收益法；而估价对象为建成住宅小区，已无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域属于相对成熟区域，其房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需的资料的基础上，本次估价采用比较法和收益法。

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

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比准价格，其计算公式为：估价对象比准价格 = 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。



收益法是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办法。

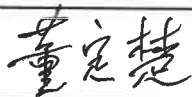

收益法是假设估价对象在出租使用的情况下，预计估价对象正常的租金净收益，并选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算得出估价对象的房地产收益价格，其计算公式为：房地产收益价格 =  $[ A / (R-G) ] \times [ 1 - (1+G)^n / (1+R)^n ]$  (A 指未来的年净收益，R 指资本化率，G 指净收益年递增比率，n 指未来可获收益的年限)。

然后根据以上两种方法估算得出估价对象的比准价格和收益价格，进行综合分析后确定估价对象的客观合理价值。

## 十、估价结果

魏宇杰所有的位于嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑 3 幢 102 室住宅房地产，估价对象(房屋建筑面积为 203.20 平方米，分摊土地面积 93.2 平方米)，综合分析确定估价对象嘉兴市王店镇嘉兴创都国际名城逸居苑 3 幢 102 室住宅房地产在价值时点 2022 年 07 月 04 日的市场价值为人民币 251.05 万元，房屋单价 12355 元/平方米，大写为贰佰伍拾壹万零伍佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董定楚	3320170101		2022 年 07 月 12 日
沈亚勇	3320200065		2022 年 07 月 12 日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年七月四日

## 十三、估价作业期

自二〇二二年七月四日至二〇二二年七月十二日止