



房地产估价报告

估价项目名称：沈芳玲、胡晓春所有的位于嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室房地产价值评估

估 价 委 托 人：嘉兴市秀洲区人民法院

房地产估价机构：嘉兴求真房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：

罗 潇 注册房地产估价师（注册号 3320190125）

黄少明 注册房地产估价师（注册号 3320040195）

估价报告出具日期：二〇二二年九月三十日

估价报告编号：求真房估（2022）字第118号



致估价委托人函

嘉兴市秀洲区人民法院：

根据贵单位的委托要求，以评估委托日为评估基准日，故以二〇二二年九月七日为价值时点。

注册房地产估价师根据国家和地方的有关评估管理规定，房地产选用比较法、收益法对沈芳玲、胡晓春所有的位于嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室房地产进行估价，本次估价目的为估价委托人确定财产处置参考价这一行为作价值参考依据。

估价对象位于嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室，为三联排别墅的中间套，带小花园，房屋建筑面积273.75 m²，混合结构，共3层，所在层1-3层，简易装修，建于2004年，朝南。不动产权证号为浙（2018）嘉秀不动产权第0027670号，房屋权利人为沈芳玲、胡晓春，共有情况为共同共有，房屋用途为住宅。土地使用权面积112.19 m²，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，截止日期为2073年1月5日。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，包括保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

注册房地产估价师根据委托估价合同，遵守独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法进行估价，两种估价方法从不同的估价角度测算得出了估价对象的房地产价值水平。通过市场租金收益还原得到的收益价值未能充分反映商住增值、融资便利等包含的价值，市场上明显存在高房价低租金现象，所以收益法的测算结果未能真实体现房地产的市场价值，而比较法基于市场交易价格修正得出评估价值能真实、完整的反映市场价值。故本次选用比较法评估值作为估价结果。经过仔细的分析测算，综合确定估价对象在满足估价的假设及限制条件下于价值时点（二〇二二年九月七日）的房地产（含室内装修及土地使用权价值）评估价值为人民币3,690,000.00元，大写人民币叁佰陆拾玖万元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果	测算结果
估价对象及结果	比较法



估价对象	总价（元）	3,690,000.00
	单价（元/m ² ）	13,480.00

备注：

1、由于本次估价目的为确定财产处置参考价这一行为作价值参考依据，实施处置时，应当考虑市场供求因素和急售的因素。

2、本估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制。

3、本估价报告使用有效期为壹年，自二〇二二年九月三十日起至二〇二三年九月二十九日止正确、合理地使用方为有效。

特此函告

嘉兴求真房地产资产评估有限公司

法定代表人：黄少明

二〇二二年九月三十日



附表 1

房地产估价结果明细表

编号	名称	产权证号	用途	结构	建成年份	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室	浙(2018)嘉秀不动产权第0027670号	住宅	混合	2004	273.75	13,480.00	3,690,000.00	含室内装修及土地使用权价值
	合计							3,690,000.00	

其中：室内装修评估明细表

编号	名称	产权证号	用途	结构	建成年份	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室	浙(2018)嘉秀不动产权第0027670号	住宅	混合	2004	273.75	71.10	19,463.00	
	合计							19,463.00	



目 录

第一部分	估价师声明	6
第二部分	估价的假设和限制条件	8
第三部分	估价结果报告	11
1、	估价委托人	11
2、	房地产估价机构	11
3、	估价对象	11
4、	估价目的	14
5、	价值时点	14
6、	价值类型	14
7、	估价依据	14
8、	估价原则	15
9、	估价方法	16
10、	估价结果	16
11、	注册房地产估价师	17
12、	估价作业日期	17
13、	估价报告有效期	18
第四部分	附件	19
1、	《嘉兴市秀洲区人民法院委托书》；	
2、	《不动产权属登记信息证明》复印件；	
3、	估价对象照片；	
4、	估价对象位置图；	
5、	估价机构《企业法人营业执照》复印件；	
6、	注册房地产估价师资格证书复印件；	
7、	估价机构资质证书复印件；	



第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本报告的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告的估价对象没有任何利益关系，也与该估价对象相关的各方当事人没有个人利害关系和任何偏见。

4、我们是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。

5、我们已派出专业注册房地产估价师罗潇于二〇二二年九月二十八日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，但仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的有关情况和资料进行评估。

6、由于参与评估的人员具备了相应的专业知识和经验，故没有另请外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意估价报告中“估价的假设和限制条件”、“价值定义”中所载明的内容，合理正确使用本报告，否则本公司估价师不承担相应责任。

8、本报告估价中所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

9、本次评估仅对估价对象价格做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。



嘉兴求真房地产资产评估有限公司
地址：桐乡市梧桐街道振兴东路（东）55号
桐乡市商会大厦1单元603室

嘉兴市秀洲区人民法院
地址：嘉兴市洪兴西路1639号

姓名	注册号	签 名	签名日期
罗 潇	3320190125		2022年9月30日
黄少明	3320040195		2022年9月30日



第二部分 估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1、本报告依据估价委托人提供的估价对象的《不动产权属登记信息证明》记载的权属面积、用途等资料进行了测算，注册房地产估价师对上述资料进行了一般性形式要件检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象的房地产面积是以委托人提供的不动产权属登记信息证明上记载的为准，估价师未向有关部门核实也未进行专业测量，本次估价假定委托人提供的估价对象权证上记载的面积与实际面积一致、与权证登记部门的登记簿上记载的面积一致。

3、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。估价师对估价对象的实地查勘仅限于一般性的表面查勘，仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘，但未进行结构测试、质量检测和功能检验，无法判断房地产是否存在安全隐患和内部缺陷。本次估价是假定估价对象符合《建筑工程施工质量验收统一标准》等国家强制性质量标准、技术规范、工程验收规范，并以其质量足以维持正常使用寿命为前提。

4、本报告测算估价对象的房地产市场价值时，以估价对象的现状用途（与法定用途一致）为设定进行估价的，并以估价对象持续、有效、正常运营且可在公开市场上自由转让为估价假设前提。

5、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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；



（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）未定事项假设

估价对象的房屋剩余经济寿命超过土地使用权剩余使用年限，在采用收益法估价测算时，理论上估价对象的房屋在土地使用权使用年限届满时尚有剩余价值。由于估价委托人提供的土地出让合同等资料中未明确当土地使用权期限届满后是否无偿收回土地使用权及地上建筑物，因此根据估价目的，本次估价遵循谨慎原则，假设当估价对象土地使用权期限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，即不考虑收益法测算过程中收益期结束后的房屋剩余价值。

（三）背离事实假设

估价对象已进入拍卖程序，但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对拍卖估价的有关规定，本次假设估价对象未设定抵押权、无其他优先受偿权、未被查封，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。

（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事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设事项，故本估价报告无依据不足假设假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告及估价结果仅限于为确定财产处置参考价这一行为作价值参考依据而评估房地产价值的目的下使用，当用于其他目的及用途时无效。

2、本估价报告使用有效期为壹年，超过使用有效期本估价报告自动失效。若估价报告出具后有效期内，因不合理使用、遇有不可抗力（如地震、水灾、火灾等）等导致估价对象状况发生较大改变；因宏观经济调控、城市规划、房地产制度等政策发生重大变化；因房地产市场投机炒作、恶性通货膨胀等导致房地产市场状况发生较大改变，对房地产价值产生较大影响时，不能直接使用本估价结果，需委托本公司进行相应调整或重新评估。



3、未经本公司书面许可同意，本估价报告不得向除估价委托人和按规定报送有关部门之外的任何单位及个人提供，亦不得将本报告的全文或部分内容以任何形式刊载于任何文件、函件、声明、刊物或公开媒介。

4、本估价报告仅对估价对象的价值做出合理估测，不作为其权属方面确认的依据，有关权属界定以有关部门认定的为准。

5、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的损失不负任何责任。

本估价报告由嘉兴求真房地产资产评估有限公司负责解释。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：嘉兴市秀洲区人民法院

公司地址：嘉兴市洪兴西路1639号

联系人：徐梦娴

联系电话：0573-82721123

二、房地产估价机构：

机构名称：嘉兴求真房地产资产评估有限公司

法定代表人：黄少明

办公地址：桐乡市梧桐街道振兴东路（东）55号桐乡市商会大厦1单元603室

资格等级：国家壹级

证书编号：浙建房估证字[2010]008号

联系电话：0573-88622787

三、估价对象：

（一）估价对象的界定

估价对象位于嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室，为三联排别墅的中间套，带小花园，房屋建筑面积273.75 m²，混合结构，共3层，所在层1-3层，简易装修，建于2004年，朝南。不动产权证号为浙（2018）嘉秀不动产权第0027670号，房屋权利人为沈芳玲、胡晓春，共有情况为共同共有，房屋用途为住宅。土地使用权面积112.19 m²，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，截止日期为2073年1月5日。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，包括保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）房地产区位状况

1、所在县市状况

油车港镇地处秀洲区东北部，东与嘉善县天凝镇相邻，东南连接南湖区七星镇，南与塘汇街道相毗邻，西、西北与王江泾镇接壤，东北仍与嘉善县天凝镇毗连。秀洲区油



车港全镇区域面积 63.3 平方公里，下辖 16 个行政村、4 个社区，总人口 9 万人，先后获得全国文明镇、国家卫生镇、国家级生态镇、全国重点镇、国家园林城镇、全国千强镇、中国菱乡等荣誉。

2021 年，油车港镇实现地区生产总值 41.03 亿元，同比增长 6%；完成固定资产投资 25.07 亿元，同比增长 35.9%，增速位列全区第一；这一年，油车港镇获评新时代美丽城镇建设省级样板，在发展热土上承载起一个有记忆、有乡愁，能“诗意栖居”的家园。

2、位置状况

坐落与方位	估价对象坐落于嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都 60 幢 102 室，处于嘉兴市秀洲区北部。
与重要场所（设施）的距离	距油车港镇人民政府约 2.6 公里。
临街（路）状况	估价对象东临正原北路、南临陈家坝路，西林东方北路，北临天星西路。主出入口设于天星西路。
朝向	朝南。
楼层	共 3 层，估价对象位于 1-3 层。

3、交通状况

道路状况	北临天星西路，交通较便捷。
出入可利用交通工具	以私家车为主，小区门口建有公交站台，可利用公共交通情况较好。
交通管制情况	无交通管制。
停车方便程度	小区内部有停车场，停车状况较好。

4、基础设施及公共服务设施

基础设施	该区域属于嘉兴市油车港镇，各类基础设施健全，达到“五通一平”，即通路、上水、下水、通讯、电力和土地平整。
公共服务设施	附近区域有恒大广场，江南购物广场，马库农贸市场，嘉兴欢乐世界等商业项目，附近公共配套设施有嘉兴市秀实教育集团麟湖小学，油车港镇实验幼儿园，嘉兴麟湖湿地公园，银杏天鹅湖等，该小区所在区域住宅小区



	有天性如意湾、海纳公馆，格兰春天，丽苑小区，生活配套设施和公共配套设施比较完善，生活配套条件相对成熟。
--	---

5、周围环境：

自然环境	无周期性洪涝灾害，空气、噪声、水环境污染较小。
人文环境	所在区域人文环境优良。
景观环境	周围环境绿化率较好。

（三）房地产权益状况

1、估价对象房屋权利状况

房屋权利人：沈芳玲、胡晓春

序号	房屋坐落	产权证号	总层数/所在层数	房屋建筑面积/m ²	建成年份	用途	建筑结构	使用情况
1	嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室	浙（2018）嘉秀不动产权第0027670号	3层/1-3层	273.75	2004	住宅	混合	已被法院查封
合计				273.75				

2、估价对象土地权利状况

土地使用权人：沈芳玲、胡晓春

序号	坐落	产权证号	使用权类型	权利类型	地类(用途)	使用权面积/m ²	终止日期
1	嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室	浙（2018）嘉秀不动产权第0027670号	出让	国有建设用地使用权	住宅	112.19	2073年1月5日
合计						112.19	

3、他项权利状况

根据《不动产权属登记信息证明》（查询编号：XZ202207290001），至价值时点，估价对象已被嘉兴市秀洲区人民法院查封、已被抵押。根据本次估价目的，本次估价未考虑上述法院查封以及抵押限制对估价对象评估价值产生的影响，提请报告使用者注意。

（四）房地产实物状况

1、土地概况：

估价对象土地使用权面积 112.19 m²。估价对象所处宗地四至：东临正原北路、南



临陈家坝路，西林东方北路，北临天星西路。所在宗地地势平坦，水文地质状况较好，规划限制条件较少，土地利用状况较好。土地开发程度已实施“五通一平”，即通路、上水、下水、通讯、电力，地基天然粘土，比较稳固，承载力强。

2、建筑物概况：

估价对象共1项，为嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室的住宅用房，为三联排别墅的中间套，带小花园，房屋建筑面积273.75 m²，混合结构，共3层，所在层1-3层。该房屋为建于2004年，朝南，简易装修，房屋通风采光情况良好。建筑物混合屋面，入户防盗门，铝合金门窗，室内铺设地板，卫生间铺设地砖和墙砖，整体为简易装修，房屋整体保养较差。上述建筑物区域配套设施较好，无不均匀沉降，维护状况良好。

四、估价目的：

为估价委托人确定财产处置参考价这一行为作价值参考依据。

五、价值时点：

根据贵单位的委托要求，以评估委托日为评估基准日，故以二〇二二年九月七日为价值时点。

六、价值类型：

公开市场价值：

在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，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。

七、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《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，2016年12月1日施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；2019年8月26日修订；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；2019年8月26日修订；
- 4、《中华人民共和国民法典》；2021年1月1日起施行；



- 5、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》，浙估协[2020]22号；
- 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。

(二) 本次估价采用的国家技术规程和技术标准

- 1、 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》中华人民共和国住房和城乡建设部 2015年4月8日发布，2015年12月1日起施行。；
- 2、 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》，中华人民共和国住房和城乡建设部 2013年6月26日发布，自2014年2月1日起实施。；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、嘉兴市秀洲区人民法院委托书（2022）浙0411执1516号；
- 2、《不动产权属登记信息证明》等复印件资料；
- 3、估价委托人提供的其他有关资料；

(四) 其他依据

- 1、本公司《房地产估价规范与技术参数》以及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料；
- 2、本公司注册房地产估价师实地勘测的各种数据及嘉兴市近期房地产交易市场行情资料；

八、估价原则：

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，价值时点原则，最高最佳利用原则。

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。

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。

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。



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。

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的原则。最高最佳利用为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、规模和档次等。

九、估价方法：

估价方法选用：

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发展状况和估价对象的特点，并结合本项目的估价目的等具体情况，房地产采用比较法和收益法进行估价。

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行对比，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值的方法。由于估价对象所在区域内与其用途和现状相同或者相似的房地产交易案例较多，市场较活跃，所以本次宜采用比较法进行估价。

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的方法。由于该房地产的建造成本不能真实反映房地产的真实市场价值，故本次不宜采用成本法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益。利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法。由于该类似房地产的出租案例较多，故本次可以采用收益法进行估价。

十、估价结果：

注册房地产估价师根据委托估价合同，遵守独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法进行估价，两种估价方法从不同的估价角度测算得出了估价对象的房地产价值水平。通过市场租金收益还原得到的收益价值未能充分反映商住增值、融资便利等包含的价值，市场上明显存在高房价低租金现象，所以收益法的测算结果未能真实体现房地产的市场价值，而比较法基于市场交易价格修正得出



评估价值能真实、完整的反映市场价值。故本次选用比较法评估值作为估价结果。经过仔细的分析测算，综合确定估价对象在满足估价的假设及限制条件下于价值时点（二〇二二年九月七日）的房地产（含室内装修及土地使用权价值）评估价值为人民币3,690,000.00元，大写人民币叁佰陆拾玖万元整。

详见估价结果明细表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果
		比较法
估价对象	总价（元）	3,690,000.00
	单价（元/m ² ）	13,480.00

备注：

1、由于本次估价目的为确定财产处置参考价这一行为作价值参考依据，实施处置时，应当考虑市场供求因素和急售的因素。

2、本估价结果受到本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
罗 潇	3320190125		2022年9月30日
黄少明	3320040195		2022年9月30日

十二、估价作业日期：

二〇二二年九月七日至二〇二二年九月三十日



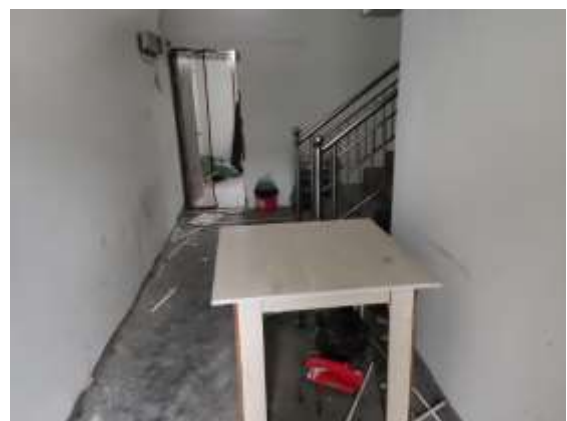
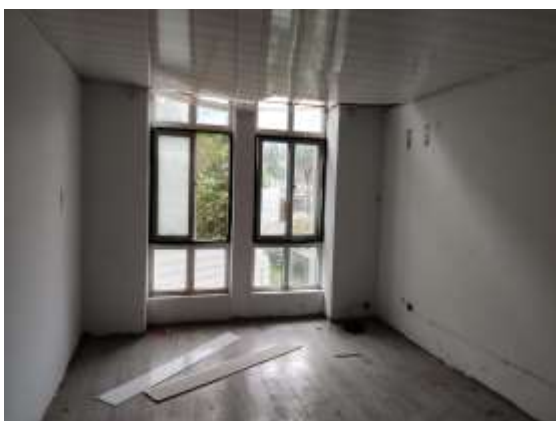
十三、估价报告有效期：

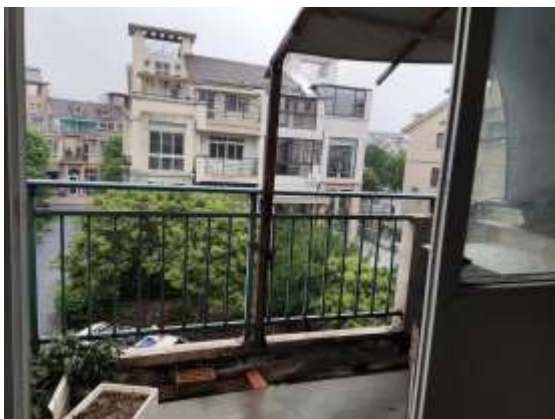
本估价报告使用有效期为壹年，自二〇二二年九月三十日起至二〇二三年九月二十九日止正确、合理地使用方为有效。



第四部分 附 件

- 1、《嘉兴市秀洲区人民法院委托书》；
- 2、《不动产权属登记信息证明》复印件；
- 3、估价对象照片；
- 4、估价对象位置图；
- 5、估价机构《企业法人营业执照》复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 7、估价机构资质证书复印件；





嘉兴市秀洲区油车港镇水岸丽都60幢102室



嘉兴求真房地产资产评估有限公司
地址：桐乡市梧桐街道振兴东路（东）55号
桐乡市商会大厦1单元603室

嘉兴市秀洲区人民法院
地址：嘉兴市洪兴西路1639号

估价位置图

