

致估价委托人函

Letter of Transmittal

平湖市人民法院：

承蒙委托，本估价机构及估价人员对估价对象的市场价值进行了评估测算，特此函告如下：

一、估价目的 (Appraisal Purpose)：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 (Subject Property)：平湖市钟埭街道尚锦花园 3 幢 601 室住宅房地产。根据贵方提供的《不动产登记信息查询结果 (详细)》 (查询编号：PH202207220020) 及《不动产权证书》复印件，估价对象的权利人为 ，建筑面积 64.11 平方米、出让土地使用权面积 5.16 平方米，证载用途为成套住宅，实际用途为住宅。估价对象范围包含证载面积房地产、室内固定装修与可移动的家具、家电等动产。

三、价值时点 (Date of Value)：二〇二二年十月十一日。

四、价值类型 (Value Type)：市场价值。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：比较法

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二〇二二年十月十一日的估价结果如下： (币种：人民币)

估价对象	建筑面积 (m ²)	总层/所在层	用途	建成年份	结构	总价 (元, 取整至百位)	单价 (元/m ²)
平湖市钟埭街道尚锦花园 3 幢 601 室	64.11	18/6	成套住宅	2009	钢混	670400	10457.03
动产 (油烟机、燃气灶、沙发、床、柜子等)						4600	-
合计 (含相应土地使用权、室内固定装修及可移动的家具、家电等动产)						675000	

大写金额：人民币陆拾柒万伍仟元整

七、特别提示 (Special Notice)：

(一) 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。

(二) 本报告估价结果未考虑抵押、查封对估价结果的影响；

以上内容均摘自估价报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读估价报告全文。

此致！

浙江和诚房地产估价有限公司

法定代表人：高志霖

二〇二二年十月二十八日

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：平湖市人民法院

住所：平湖市胜利路 222 号

二、房地产估价机构

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三幢 1501、1502、1601 室

法定代表人：高志霖

证书编号：浙建房估证字[2015]015 号

备案等级：一级

有效期限：2021 年 8 月 18 日至 2024 年 8 月 17 日

统一社会信用代码：91330402732008876Q

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

(一) 估价对象基本情况及财产范围

估价对象为平湖市钟埭街道尚锦花园 3 幢 601 室住宅房地产。

根据贵方提供的《不动产登记信息查询结果（详细）》（查询编号：PH202207220020）及《不动产权证书》复印件记载，估价对象的权利人为 ，建筑面积共计 64.11 平方米、出让土地使用权面积 5.16 平方米，证载用途为成套住宅，实际用途为住宅。

估价对象范围包含证载面积房地产、室内固定装修与可移动的家具、家电等动产

(二) 土地基本状况

类型	估价对象所在小区土地状况	估价对象土地状况
四至	东：河道 南：河道 西：兴平二路 北：宏建路	为分摊用地，无具体界址
面积（平方米）	/	分摊面积 5.16
用途	/	城镇住宅用地
形状	不规则	/
性质	/	出让
终止日期	/	2076 年 9 月 29 日
地形	平原。	
地势	平坦。	
地质	地质环境条件复杂程度简单。	

土地开发程度	估价对象所在宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，地上已完成开发建设。
--------	---

根据估价委托人提供的编号为 PH202207220020 的《不动产登记信息查询结果（详细）》及《不动产权证书》复印件，估价对象土地登记状况如下：

《不动产权证书》证号	土地使用者	坐落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权分摊面积(m ²)
浙(2016)平湖市不动产权第 0002091 号		平湖市钟埭街道尚锦花园 3 幢 601 室	城镇住宅用地	出让	2076 年 9 月 29 日	5.16

(三) 建筑物基本状况

估价对象所在的尚锦花园小区位于平湖市钟埭街道兴平二路与宏建路交叉口的东南侧，该小区有配套的地上及地下车位，小区环境一般。

估价对象所在的 3 幢为总层 18 层的高层住宅，钢混结构，共 2 单元，配套电梯；外墙涂料；该幢建筑工程质量较好。

本次估价对象为该幢的一套住宅，东边套，具体情况如下：

估价对象地址	建筑面积(m ²)	证载用途/实际用途	所在层/总层	层高	空间布局	
平湖市钟埭街道尚锦花园 3 幢 601 室	64.11	成套住宅/住宅	6/18	2.8 米	2 室 1 厅 1 厨 1 卫	
装饰装修		建成时间	建筑结构	设施设备	使用及维护状况	完损状况
客厅地面地砖，石膏板吊顶，内墙壁纸；厨房、卫生间塑扣板吊顶，墙面瓷砖，地面地砖；卧室木地板，内墙壁涂料		2009	钢混	消防、水电、电梯等设施齐全	空置，使用维护状况良好	基本完好房

可移动的家具、家电清单：

序号	名称	单位	数量
1	燃气灶	只	1.00
2	油烟机	只	1.00
3	沙发茶几	套	1.00
4	床	套	1.00
5	柜子	套	1.00

根据估价委托人提供的编号为 PH202207220020 的《不动产登记信息查询结果（详细）》及《不动产权证书》复印件，估价对象建筑物登记状况如下：

不动产权证书号	房屋所有权人	地址	建成年份	建筑结构	建筑总层数	所在层数	规划用途	建筑面积(m ²)
浙(2016)平湖市不动产权第 0002091 号		平湖市钟埭街道尚锦花园 3 幢 601 室	2009	钢混	18	6	成套住宅	64.11

(四) 其他权利设立状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果（详细）》复印件，估价对象存在抵押权，且估价对象已被查封。估价人员未发现估价对象有其他权利记载。

(五) 估价对象司法处置的合法性分析

委托方根据《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》(法释[2004]16号)的有关规定,对涉执房地产财产进行处置,具有合法性。

五、价值时点

司法鉴定委托书未明确价值时点,故以现场查勘之日,即二〇二二年十月十一日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的,确定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

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。

(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。

(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。

(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。

(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。

八、估价依据

(一) 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日第三次修正,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》(1998年8月29日中华人民共和国主席令第8号公布,自1999年1月1日起施行,于2019年8月26日第三次修正,自2020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.《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》(2005年2月18日第十届全国人民代表大会常务委员会第14次会议通过,2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第14次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正);

7.《住房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);

8.《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,2018年8月28日公布,自2018年9月1日起施行);

9.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、中国珠宝玉石首饰行业协会《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);

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》—法释〔2004〕16号(2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》(法释〔2020〕21号)修正,自2021年1月1日起施行);

11.国家、省、市的其他有关法规和政策。

(二) 有关估价标准

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.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,自2021年8月18日起执行);

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,自2016年9月13日起执行);

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，自2021年2月4日起执行）；

7.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，自2020年6月30日起执行）；

8.其他有关技术标准。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

- 1.《平湖市人民法院委托书》（2022浙0482执1559号）复印件；
- 2.《不动产登记信息查询结果（详细）》复印件；
- 3.《不动产权证书》复印件；
- 4.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估价所需资料

1.实地查勘情况记录、影像资料（包括与估价对象类似的可比实例调查情况及其外观照片、可比实例位置图）；

2.平湖市房地产市场状况信息资料、同类房地产拍卖、变卖等市场交易数据资料；

3.估价机构及估价人员掌握和搜集的其他有关资料。

九、估价方法

(一) 本次选用估价方法定义及基本公式

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。

(二) 估价测算的简要内容

1.搜集交易实例，并调查了解其建筑面积、成交日期、成交价格、付款方式等情况；从搜集的交易实例中选取三个同估价对象最为接近（交易日期、区位相近，用途、结构、权利性质相同，档次、规模相当）的作为可比实例；建立比较基础，对各个可比实例成交价进行标准化处理；对可比实例的标准化成交价格再做进一步的修正和调整，包括进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；求取单个可比实例比较价值，进行比较分析后，得到估价对象比较价值；

2.采用比较法求取可移动家具、家电设施等动产价值；

3.加总得到估价对象最终价值。

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，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象（房屋建筑面积共计 64.11 平方米、土地使用权分摊面积 5.16 平方米、室内装修及可移动的家具、家电等动产在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年十月十一日的估价结果如下：（币种：人民币）

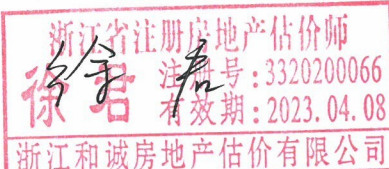
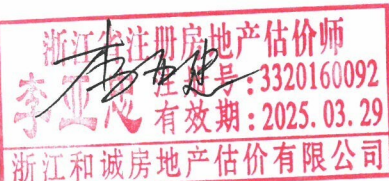
估价对象	建筑面积 (m ²)	总层/所在层	用途	建成年份	结构	总价 (元, 取整至百位)	单价 (元/m ²)
平湖市钟埭街道尚锦花园 3 幢 601 室	64.11	18/6	成套住宅	2009	钢混	670400	10457.03
动产 (油烟机、燃气灶、沙发、床、柜子等)						4600	-
合计 (含相应土地使用权、室内固定装修及可移动的家具、家电等动产)						675000	

大写金额：人民币陆拾柒万伍仟元整

(二) 估价结果内涵

1. 估价对象范围包含证载面积房地产、室内装修及可移动的家具、家电等动产价值。
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。

十一、注册房地产估价师

姓名、注册号	签名	签名日期
徐君 (注册号: 3320200066) 主评估师		2022年10月28日
李亚忠 (注册号: 3320160092)		2022年10月28日

十二、实地查勘期

二〇二二年十月十一日。

十三、估价作业期

二〇二二年十月十一日至二〇二二年十月二十八日。