

海宁市海洲街道百合新城河畔苑

24 幢 2 单元 103 室

住宅房地产司法估价报告

嘉衡估字[2022]第 11G062 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 11G062 号

估价项目名称：海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室住宅房
地产

估价委托人：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：

李 涛 注册房地产估价师 注册号：3320070101

沈亚勇 注册房地产估价师 注册号：3320200065

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十一日

致估价委托人函

嘉兴市秀洲区人民法院：

为司法处置提供参考依据，本公司对***所有的位于海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室住宅房地产市场价格价值进行评估。估价对象海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室（房屋建筑面积 144.75 平方米，土地使用权面积 55.31 平方米），估价人员经过实地查勘和市场调查，按照严谨的估价程序，遵守公认的估价原则，依据有关法规、政策和标准，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，确定估价对象在价值时点二〇二二年十一月十四日的市场价值为人民币 268.3 万元[其中住宅总价 267.7 万元（已包含固定装修价值）（单价 18492 元/平方米），部分家具家电 0.6 万元]，大写为贰佰陆拾捌万叁仟元整。

嘉兴市天衡房地产评估有限公司

法定代表人：商卫民

二〇二二年十一月二十一日



目录

第一部分	估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	2
一、	估价的假设条件	2
二、	估价的限制条件	4
第三部分	房地产估价结果报告	5
一、	估价委托人	5
二、	估价机构	5
三、	估价目的	5
四、	估价对象	6
五、	价值时点	8
六、	价值类型	8
七、	估价原则	9
八、	估价依据	9
九、	估价方法	10
十、	估价结果	11
十一、	注册房地产估价师	12
十二、	实地查勘日期	12
十三、	估价作业期	12
第四部分	附件	13

1、房地产估价委托资料复印件	13
2、估价对象位置示意图	13
3、估价对象及周围环境实景照片	13
4、估价对象房地产权属证明资料复印件	13
5、估价机构营业执照影印件	13
6、估价机构备案证书影印件	13
7、估价人员资格证书影印件	13

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益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

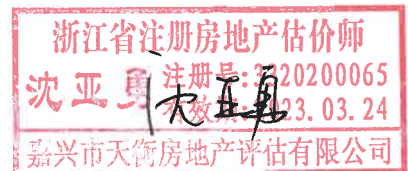
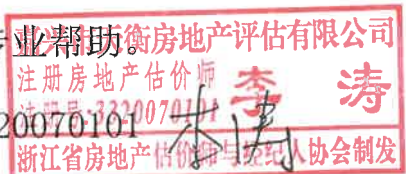
4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、注册房地产估价师李涛及估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

李 涛 注册房地产估价师 注册号：3320070101

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、估价的假设条件

(1) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》等复印件，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、本估价报告中的估价结果是地上房屋建筑物及其相应使用范围内的国有土地使用权的一个整体价值。本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况，且其法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续为假设前提。

4、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，即能满足如下条件：

- (1)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；
- (3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有充足的时间进行交易；

(5)不存在特殊买家的附加出价。

5、市场供求关系、市场结构保持平稳，未发生重大变化或实质性改变。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、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《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。

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。

(2)、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。

(3)、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，对估价对象形状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。

(4)、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。

(5)、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。本次估价无依据不足假设。

二、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壹年（自二〇二二年十一月二十一日至二〇二三年十一月二十日）。

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、本估价报告中的估价对象房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式和估价对象被司法查封等带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权和用益物权的影响。

4、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所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。

5、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：嘉兴市秀洲区人民法院

联系人：周渊圆

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：高晨晨

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、估价对象概况

估价对象为海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室，房屋建筑面积 144.75 平方米，土地使用权面积 55.31 平方米。估价对象所在百合新城东至文苑南路，南至江南大道，西至文宗南路，北至钱江西路。估价对象范围房屋及其土地使用权、固定装修及部分可移动家具家电。

2、房地产权利状况

估价对象海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室的房屋所有权人为***，产权人持有产权人持有编号为浙（2020）海宁市不动产权第 0066415 号《不动产权证书》，共有情况：单独所有，坐落：海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室，不动产单元号：330481002032 GB00289 F00010008，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：住宅用地/住宅；面积：土地使用权面积 55.31 m²/房屋建筑面积 144.75 m²；国有建设用地使用权 2072 年 04 月 07 日止。

权利其他状况：

1. 宗地面积：1515.100 m²
2. 土地使用权面积：55.31 平方米，分摊土地使用权面积：55.13 平方米，独用土地使用权面积及：0 平方米。
3. 房屋结构：钢混

附记：

序号：1；所在层/总层数：1/5；建筑面积：144.75 m²；套内建筑面积：

132.32 m²；分摊面积：12.43 平方米；规划用途：住宅。

5、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百合新城，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海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢，建筑形式为多层，空间形式为平层，实际用途为住宅，总层 5 层。建筑结构为混合结构，设施设备有供电、供水供气设施等。

估价对象为海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室，所在层为 1 层，建筑面积为 144.75 平方米，根据现场实际查勘估价对象外墙墙砖，铝合金窗。内部格局为三室（两室朝南一室朝北）两厅一厨两卫两阳台一花园。室内为普通装修，东南卧室地面铺设木地板，墙面为涂料，顶棚顶面涂料，可移动木柜等，衣帽间地面铺设木地板，顶棚顶面涂料，整体固定衣柜；西南卧室地面铺设木地板，墙面为涂料，顶棚顶面涂料等；东北卧室地面铺设木地板，墙面为涂料，顶棚顶面涂料等；客厅地面铺设地砖，墙面涂料，顶棚顶面涂料等；餐厅地面铺设地砖，墙面涂料，顶棚顶面涂料等；厨房地面铺设面砖，墙面墙砖、集成吊顶，安装整体上下固定柜等；卫生间（东南卧室）地面铺设地砖，墙面墙砖，集成吊顶，坐便器，淋浴器，洗漱台一套等；卫生间（外）地面铺设地砖，墙面墙砖，集成吊顶，坐便器，淋浴器，洗漱台一套等；阳台（客厅）地面铺设地砖，墙面

为墙砖，顶棚顶面涂料等；阳台（餐厅）地面铺设地砖，墙面墙砖，顶棚顶面涂料等。本次估价对象范围包括房地产、固定装修及部分可移动家具家电。维护状况一般，房屋部分墙面涂料有裂缝，现状一般，可正常使用。

5、 房地产区位状况

位置状况：估价对象所在百合新城位于江南大道与文苑南路交叉口西侧。四周多为住宅小区，住宅小区有富顺新苑、东长新苑、佳源珑府、鸿翔中南鸿樾府、荣盛上荣府等住宅小区；配套设施有海宁市王国维小学教育集团文苑小学、海宁市紫薇初级中学、海宁汽车站、海宁乐活广场、海宁康华医院、海宁开元名都大酒店等，公共及生活配套较完善。

交通状况：道路状况较好，出入可利用公交，出租车，停车便利（小区内停车位），交通管制情况：无。

环境状况：自然环境较好，人文环境较好，景观较好，小区环境较好。

配套设施状况：基础设施完备，公共服务设施完备。

楼盘状况：物业管理较好，楼盘品质较好。

五、价值时点

价值时点为二〇二二年十一月十四日。

估价人员实地查勘估价对象之日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格：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。

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。

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。

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。

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。

最高最佳使用原则：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

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会第十二次会议于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、估价对象房地产权属证明资料

12、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

房地产市场价值采用比较法和收益法进行估价测算。

(1) 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。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较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 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) 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方法。

根据估价对象实际情况，选择报酬资本化法进行估价，其计算公式如下：

$$\text{房地产收益价值} = [A / (R - G)] \times [1 - (1 + G)^n / (1 + R)^n]$$

A 指未来的第一年净收益（元）

R 指未来第一年报酬率（%）

G 指净收益逐年递增比率

n 指收益期（年）



然后根据以上两种方法估算得出估价对象的房地产比较价值和收益价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的价值。

十、估价结果

***所有的位于海宁市海洲街道百合新城河畔苑 24 幢 2 单元 103 室住

宅房地产（房屋建筑面积 144.75 平方米，土地使用权面积 55.31 平方米），综合分析确定估价对象在价值时点二〇二二年十一月十四日的市场价值为人民币 268.3 万元[其中住宅总价 267.7 万元（已包含固定装修价值）（单价 18492 元/平方米），部分家具家电 0.6 万元]，大写为贰佰陆拾捌万叁仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李涛	3320070101		2022 年 11 月 21 日
沈亚勇	3320200065		2022 年 11 月 21 日

十二、实地查勘日期

二〇二二年十一月十四日

十三、估价作业期

自二〇二二年十一月十四日至二〇二二年十一月二十一日

第四部分 附 件

- 1、房地产估价委托资料复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象及周围环境实景照片
- 4、估价对象房地产权属证明资料复印件
- 5、估价机构营业执照影印件
- 6、估价机构备案证书影印件
- 7、估价人员资格证书影印件

附表：

家居家电估价价值一览表

序号	估价项目名称	数量	单位	估价金额（万元）
1	A0史密斯电热水器	1	台	0.6
2	美的立式空调	1	台	
3	美的洗衣机	1	台	
4	三星冰箱	1	台	
5	老板油烟机燃气灶	1	台	
6	美的挂式空调	2	台	
7	日立挂式空调	1	台	
8	可移动家具	1	套	
合计				0.6
大 写（取整至千元）			陆仟元整	

注：评估对象规格型号、新旧程度以实物状况为准，因未进行现场测试，无法验证功能是否正常，如果这些物品的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

