

房地产司法评估报告

估价项目名称：长兴县雒城街道万象雅苑 2 幢 4 号室市场价值评估

估价委托人：浙江省长兴县人民法院

估价机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：嵇 芬（注册号：3320110101）

金东明（注册号：3620050062）

报告出具日期：二〇二二年十一月九日

估价报告编号：浙亿安联诚湖房估字【2022】第 SF112 号

致估价委托人函

报告号：浙亿安联诚湖房估字【2022】第 SF112 号

浙江省长兴县人民法院：

受贵院委托（委托号：（2022）浙 0522 委评字第 117 号），我公司对黄锡梦位于长兴县雉城街道万象雅苑 2 幢 4 号室市场价值进行了司法鉴定评估，现将估价要项归纳并报告如下：

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。

估价对象：为长兴县雉城街道万象雅苑 2 幢 4 号室，产权人为黄锡梦。估价委托人提供了《长兴县不动产登记查档证明》复印件。

根据估价委托人提供的《长兴县不动产登记查档证明》，估价对象不动产权证号为长房权证雉城字第 00219444 号，建筑面积共 335.11 平方米，规划用途为住宅，土地权利类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积 281.90 平方米，终止日期为 2080 年 1 月 30 日。

根据现场查勘，估价对象为联排别墅、非边套，总层数为地上 3 层及车库层。至估价时点，估价对象空置。

本次估价范围为上述房屋所有权及相应的建设用地使用权，包含估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备等，不包含债权债务、特许经营权等。

价值时点：2022 年 11 月 3 日。

价值类型：估价对象在房地产公开市场条件下的市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）、《中房学关于印发〈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）等有关规定，遵循合法、客观、公正的原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握的资料以及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验，估价对象于价值时点的市场价

值为人民币肆佰贰拾捌万陆仟壹佰元整（取整至百元）。（小写¥428.61万元）。

估价对象房地产估价结果表

坐落	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²) (取整至十元)	估价对象市场价值 (万元)(取整至百元)
长兴县雉城街道万象雅苑2幢4号室	住宅	335.11	12790	428.61

特别提示:

1、如当事人或利害关系人对本评估报告有异议，应在收到评估报告之日起十日内向浙江省长兴县人民法院书面提出。

2、评估价值中包含了估价对象的配套附属物、设施设备等部门，由于建筑物的配套附属物、设施设备等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

3、估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、本估价报告有效期为壹年，即自出具之日起壹年内有效。

6、要充分了解估价结果的内在涵义，请认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

特函告贵方！

浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

二〇二二年十一月九日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产司法评估结果报告	4
一、估价委托人	4
二、估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	9
1、估价对象位置图、查勘照片	
2、《浙江省长兴县人民法院司法评估委托书》复印件	
3、《长兴县不动产登记查档证明》复印件	
4、估价机构营业执照复印件	
5、估价机构资格证书复印件	
6、注册房地产估价师注册证复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 嵇芬、金东明于 2022 年 11 月 3 日对估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

中国注册房地产估价师

注册号

估价师签字

嵇 芬

3320110101

金东明

3620050062

估价的假设和限制条件

一、 假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责。估价人员已对估价委托人所提供的估价对象的权属资料和实的情况资料等资料进行了尽职调查核对，无理由怀疑其合法性、真实性和完整性。

2、本次评估估价人员对估价对象的实地查勘为一般性的查勘，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，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、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。

4、根据价值时点原则，假定处在不断变化中的影响价格的各项因素在价值时点静止不变。

5、估价人员对影响估价对象价值的环境污染等因素给予了关注，未发现对估价价值产生重大影响的因素。在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以环境质量等因素符合一般环境质量的要求为估价的假设前提。

(二) 未定事项假设

估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，本次评估假设估价对象无结构性损坏，并以此为前提，提请报告使用者注意。

(三) 背离事实假设

因本次估价目的为估价委托人进行司法拍卖提供参考依据，根据《房地产估价规范》5.4.2 条规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次评估不考虑被查封以及原有抵押、担保、其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次评估无不相一致事项假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供了估价对象《长兴县不动产登记查档证明》复印件，未提供原件，

该复印件由法院提供，我们认为法院已对该复印件进行了审核，故本次评估以复印件内容与原件内容一致为假设前提。

二、 估价报告的使用限制

1、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，用于其他目的，本评估公司不承担由此带来的任何责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

特殊事项说明

1、如当事人或利害关系人对本评估报告有异议，应在收到评估报告之日起十日内向浙江省长兴县人民法院书面提出。

2、评估价值中包含了估价对象的配套附属物、设施设备等部门，由于建筑物的配套附属物、设施设备等均属于不动产范畴，如报告中未一一说明，均不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

3、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引法律法规》（法执〔2020〕6号）规定，转让人和买受人各自负担。

4、人民法院未书面明确前款财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）从财产处置价款中扣除，故评估价值中未扣除上述费用。

5、若发现估价报告中的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司更正。

6、特别提醒竞买人要充分了解估价对象现实存在的和潜在的风险，留意是否存在物业费、水电气费等欠款，是否存在产权纠纷等，对房屋室内状况进行详细的查看，审慎出价，以免产生不必要的麻烦。

房地产司法评估结果报告

一、估价委托人

浙江省长兴县人民法院

二、估价机构

估价机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司

单位地址：浙江省诸暨市东旺路 218 号永业大厦 10 楼 1001 室

法定代表人：蔡慧芝

证书编号：浙建房估证字(2007)019 号

资质等级：国家一级

资信等级：A 级

分支机构：浙江亿安联诚土地房地产评估有限公司湖州分公司

单位地址：浙江省湖州市吴兴区茗水路 833 号

联系人：嵇芬

联系电话：0572-2108808

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

1、估价对象范围

本次评估的房地产为长兴县雉城街道万象雅苑 2 幢 4 号室，本次估价范围包含上述房屋所有权及建设用地使用权，包含估价对象正常使用所必需的配套附属构筑物、设施设备，不包含债权债务、特许经营权等。

2、估价对象区位状况

估价对象位于湖州市长兴县雉城街道高家墩社区，所在住宅小区西至气象路、东至长兴古城中学，交通便捷度较高；所在区域基础配套设施较齐全，生活配套设施较齐全。

3、估价对象权益状况

①权利状况

估价委托人提供了《长兴县不动产登记查档证明》复印件，根据《长兴县不动产登记查档证明》显示估价对象登记情况如下：

权利人	黄锡梦
不动产权证号	长房权证雉城字第 00219444 号

坐落	长兴县雉城街道万象雅苑 2 幢 4 号室
用途	城镇住宅用地/住宅
登记时间	2014 年 11 月 24 日
房屋建筑面积	1-3 层 276.55 平方米、车库 58.56 平方米
不动产单元号	330522100039GB00434F00010001、0002
土地使用面积	281.90 平方米
土地使用期限	至 2080 年 1 月 30 日

②其他权利状况

至价值时点，估价对象有抵押、有查封。

4、估价对象实物状况

①土地实物状况

四至	估价对象所在小区东、南至长兴古城中学，西至气象路，北至其他土地。
形状	估价对象所在宗地呈规则四边形，临路条件较好。
地势	地势平坦，对土地利用有无影响。
开发程度	宗地外已达到“六通”（通电、通水、排水、通路、通讯、通气），宗地内已达到“六通一平”（通电、通水、排水、通路、通讯、通气、场地平整）。

②建筑物实物状况

估价对象长兴县雉城街道万象雅苑 2 幢 4 号室，属雉城街道高家墩社区，估价对象所在小区总户数约 22 户，建筑物为法式别墅风格，估价对象为联体排屋、非边套，总层数为地上 3 层及车库层，无电梯，建成年份约为 2014 年。

房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅，主体朝南，南面带花园，一层错层式结构，带小阳台，有天井；二层带 3 平方米左右阳台；三层带露台；车辆北进门。室内装修状况为毛坯。于价值时点，估价对象空置。

经实地查勘，估价对象外墙面、室内墙面、楼地面、设施设备 etc 使用维护情况良好，能满足正常的使用需求，属于完好房。

五、价值时点

根据《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的规定，委托人未约定价值时点的，一般为实地勘验日。本次评估估价师完成对估价对象首次实地勘验的日期为 2022 年 11 月 3 日，估价委托人未约定价值时点，故本报告价值时点设定为 2022 年 11 月 3 日。

六、价值类型

市场价值：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

本次评估遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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。

3、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。

4、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。

5、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。

八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、司法解释、行政法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

(6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令 107 号）；

(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) 《浙江省人民法院实施〈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〉细则(试行)》;

(9) 《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)。

2. 本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3) 《房地产估价报告评审标准》(试行);

(4) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号);

(5) 《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》(浙估协〔2020〕22号);

(6) 《中房学关于印发〈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)。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 浙江省长兴县人民法院司法评估委托书;

(2) 《长兴县不动产登记查档证明》复印件;

(3) 与本次评估相关的其他资料。

4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1) 估价机构掌握的房地产市场状况等数据资料;

(2) 注册房地产估价师现场查勘、拍照、测绘等资料;

(3) 其它与估价相关资料。

九、估价方法

1. 常用的估价方法及适用对象简介

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 房地产评估有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

比较法适用于类似房地产交易实例较多的估价; 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价; 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价; 成本法适用于新建房地产的评估和无市场依据或市场依据不充分的情况下的房地产估价。

2. 本次选用的估价方法

注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘, 并对周边房地产市场进行了调查, 认真分析了所掌握的材料, 估价对象所在区域类似房地产市场交易较多, 有足够的与估价对象相类似的交易实例, 根据替代原则宜使用比较法进行评估。估价对象类似房地产

出租实例也较为丰富，客观收益较易求取，具备选用收益法的条件，结合估价对象特点及本次估价目的，经反复研究，确定本次评估选用比较法、收益法。

3、本次评估选用的估价方法定义及公式

(1) 比较法

比较法是根据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式为：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{交易情况修正系数} \\ &\quad \times \text{房地产状况调整系数} \\ &= V \times (\quad) / 100 \times 100 / (\quad) \times 100 / (\quad) \end{aligned}$$

(2) 收益法

收益法是根据预期原理，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

住宅房地产的收益模式一般为持有一段时间后再转售，公式为：

$$V = A/Y \times [1 - 1/(1+Y)^t] + V_t / (1+Y)^t$$

式中：A——持有期间年净租金收益

Y——房地产年报酬率

t——持有期

V_t——持有期末转售净收益

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价格诸因素的基础上，经过测算并结合估价经验，得出如下评估结论：估价对象于价值时点的市场价值为人民币肆佰贰拾捌万陆仟壹佰元整（取整至百元）。（小写¥428.61 万元）。

估价对象房地产估价结果表

坐落	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²) (取整至十元)	估价对象市场价值 (万元)(取整至百元)
长兴县雒城街道万象雅苑 2 幢 4 号室	住宅	335.11	12790	428.61

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

嵇芬

注册号

3320110101

签字日期

2022 年 11 月 9 日

金东明

3620050062

2022 年 11 月 9 日

十二、实地查勘期

2022 年 11 月 3 日-2022 年 11 月 3 日

十三、估价作业期

2022 年 11 月 3 日至 2022 年 11 月 9 日

附 件

- 1、估价对象位置图、查勘照片
- 2、《浙江省长兴县人民法院司法评估委托书》复印件
- 3、《长兴县不动产登记查档证明》复印件
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价机构资格证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证复印件