



致估价委托人函

桐乡市人民法院：

根据贵单位的委托要求，本公司选派注册房地产估价师于二〇二二年十一月七日对陈新晨、张其漂的住宅房地产（以下简称估价对象）进行了价值评估。

估价对象：陈新晨、张其漂所有的位于桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室，住宅用房，建筑面积为162.51平方米，所属土地使用权面积33.55平方米。《不动产权证书》证号为浙（2019）桐乡市不动产权第0029798号，权利人为陈新晨、张其漂，建筑物钢混结构，共6层，所在4-5层，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权力性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，使用期限为国有建设用地使用权2074年6月29日止。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的产权人的基本固定装修及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。

估价目的：拟为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：二〇二二年十一月七日。

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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据委托估价合同，遵守独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，采用了收益法、比较法两种方法进行分析测算，最终以比较法估价结果作为本次估价结果，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（二〇二二年十一月七日）的房地产（含室内固定装修及土地使用权价值）评估价值为人民币**1496500.00**元，大写人民币**壹佰肆拾玖万陆仟伍佰元整**。



估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法及结果 | | 测算结果 | 估价结果 |
|--------|-----------------------|---------|--|--------------|---------|
| | | | | 比较法 | |
| 402室住宅 | 总价（万元） | | | 149.65 | 149.65 |
| | 单价（元/m ² ） | | | 9209.00 | 9209.00 |
| 评估价值 | 总价（万元） | | | 149.65 | |
| | | | | 壹佰肆拾玖万陆仟伍佰元整 | |

备注：1、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务，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。

特别提示：本估价报告使用有效期为壹年，自二〇二二年十一月二十五日起至二〇二三年十一月二十四日止正确、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

二〇二二年十一月二十五日



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
商会大厦1单元603室

桐乡市人民法院

地址：桐乡市振兴东路(市政广场西侧)

附表

估价结果明细表

| 编号 | 名称 | 坐落位置 | 产权证号 | 用途 | 结构 | 建成年份 | 建筑面积(m ²) | 单价(元/平方米) | 评估价值(万元) | 备注 |
|----|----|------------------------|-------------------------|----|----|------|-----------------------|-----------|----------|-----------------|
| 1 | 住宅 | 桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室 | 浙(2019)桐乡市不动产权第0029798号 | 住宅 | 钢混 | 2007 | 162.51 | 9209.00 | 149.65 | 含室内固定装修及土地使用权价值 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | 合计 | | | | | | 162.51 | | 149.65 | |



目 录

| | |
|---------------------|----|
| 估价师声明 | 6 |
| 估价的假设和限制条件 | 7 |
| 估价结果报告 | 10 |
| 一、估价委托人 | 10 |
| 二、房地产估价机构 | 10 |
| 三、估价对象 | 10 |
| 四、估价目的 | 13 |
| 五、价值时点 | 13 |
| 六、价值类型 | 14 |
| 七、估价依据 | 14 |
| 八、估价原则 | 15 |
| 九、估价方法 | 15 |
| 十、估价结果 | 16 |
| 十一、注册房地产估价师 | 17 |
| 十二、实地查勘期 | 17 |
| 十三、估价作业期 | 17 |
| 十四、估价报告有效期 | 17 |
| 附件 | 18 |
| 一、估价对象《不动产产权情况表》复印件 | |
| 二、估价对象内、外部照片，周围环境照片 | |
| 三、估价对象位置图 | |
| 四、估价机构《企业法人营业执照》复印件 | |
| 五、注册房地产估价师注册证书复印件 | |
| 六、估价机构资质证书复印件 | |
| 七、估价委托书复印件 | |



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对事实的说明是真实、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、意见和结论是估价师独立、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估价假设和限制条件的限制和影响。

3、注册房地产估价师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中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师周富英已于二〇二二年十一月七日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。

6、没有另请外部专家对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、参与本次估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 周富英 | 3320060094 | | 2022年11月25日 |
| 黄少明 | 3320040195 | | 2022年11月25日 |



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、本次估价所涉及估价对象的土地使用权人、土地坐落、用途、使用权类型、面积、终止日期、房屋所有权人、房屋坐落、建筑面积、用途、结构、层数、权项权利状况等均以委托人提供的《不动产产权情况表》为依据。注册房地产估价师对不动产产权情况表进行了审慎检查，未发现怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的理由，我们假设委托人提供的以上权属证书及相关资料合法、真实、准确、有效。

2、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，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，本次估价设定其建筑结构是安全的，假设估价对象在建筑物耐用年限或土地使用期限内能正常使用。

3、估价对象房地产权利状况真实合法，产权清晰，手续齐全，法律上允许可在公开市场上自由转让和可进行抵押登记。

4、估价对象拥有完整的物质实体状况和权益状况。

5、估计委托人提供资料未显示估价对象存在居住权，本次估价按无居住权的情况评估处理。

6、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。

7、估价对象能按其最高最佳利用方式使用并在未来合法使用年限内得以持续。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。



（三）背离事实假设

估价对象已被查封，并进入司法程序，但鉴于本次估价目的及《房地产估价规范》对司法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

桐乡市人民法院价格评估委托书要求以评估委托日2022年11月7日为价值时点，法院经办人员通知申请人与被执行人后，于2022年11月7日对现场进行了勘察，假设价值时点与现场勘查日估价对象的实物状况一致。

（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。

二、估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告及估价结果仅限于为人民法院财产处置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。

（二）本估价报告使用者为委托人（桐乡市人民法院）。

（三）当事人、利益关系人对估价报告有异议的，应在收到估价报告后五日内提出书面异议。

（四）本估价报告使用有效期为估价报告出具之日起壹年内有效，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。

（五）未经本公司书面许可同意，本估价报告不得向除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。

（六）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。

（七）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。



估价结果报告

一、估价委托人：

委托人：桐乡市人民法院

公司地址：桐乡市振兴东路(市政广场西侧)

联系人：沈树强

联系电话：0573-88113139

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

资质等级：一级

资质证书编号：浙建房估证字[2010]008号

联系电话：0573-88117285

三、估价对象：

（一）估价对象的界定

本次估价对象为陈新晨、张其漂位于桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室的住宅房地产，房屋建筑面积162.51平方米，土地使用权证载面积为33.55平方米。估价范围为估价对象的房屋所有权及相应的土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的产权人的基本固定装修及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

桐乡位于浙江省北部、杭嘉湖平原腹地，属于嘉兴五县市之一。东距上海131公里，北离苏州74公里，西邻杭州65公里，居沪、杭、苏金三角之中。下辖3个街道、8个镇、1个开发区。沪杭高铁、沪杭高速、申嘉湖高速、320国道、京杭大运河等贯穿全



境，水陆交通体系发达。桐乡经济发达，产业特色鲜明，是浙江省首批工业强市，拥有超 16 万个市场主体、4 万家企业、10 家上市公司，化纤、玻纤、纺织是桐乡的传统优势产业。2022 年上半年，桐乡市实现地区生产总值（GDP）563.61 亿元，按可比价计算，增长 3.6%。2022 年 1-7 月，桐乡市规上工业实现总产值 1364.13 亿元，同比增长 11.8%；实现规上工业增加值 266.72 亿元，同比增长 4.8%；实现新产品产值 739.15 亿元，同比增长 18.1%；实现销售产值 1307.65 亿元，同比增长 9.9%，产销率为 95.9%，其中出口交货值 156.52 亿元，同比增长 24.0%。

2、位置状况

| | |
|--------------|--|
| 坐落与方位 | 估价对象坐落于桐乡市濮院镇巴黎春天居住区 1 幢 1 单元 402 室，处于桐乡市濮院镇。 |
| 与重要场所（设施）的距离 | 距濮院镇人民政府约 2.1 公里，距桐乡市濮院镇社区卫生服务中心约 2.7 公里，距濮院中心集贸市场约 1 公里，距濮院汽车站 590 米。 |
| 临街（路）状况 | 估价对象东至桐星大道，南至河流，西至恒安路，北至永安路。主出入口设于永安路。 |
| 朝向 | 朝南。 |
| 楼层 | 共 6 层，402 室所在 4-5 层。 |

3、交通状况

| | |
|-----------|--|
| 道路状况 | 北临永安路为双向车道，东临桐星大道为镇区主干道，交通较便捷。 |
| 出入可利用交通工具 | 以私家车为主，200 米内的公交停靠站点 3 处，约 5 路公交车可乘，可利用公共交通情况很好。 |
| 交通管制情况 | 无交通管制。 |
| 停车方便程度 | 小区内有规划车位，停车较便捷。 |

4、基础设施及公共服务设施

| | |
|--------|---|
| 基础设施 | 该区域属于桐乡市濮院镇，各类基础设施健全，达到“六通一平”，即通路、上水、下水、通讯、电力、燃气和土地平整。 |
| 公共服务设施 | 该区域内有桐乡市濮新学校、濮院镇中心幼儿园等教育设施，有桐乡市濮院镇社区卫生服务中心等医疗设施，有濮院汽车站、濮院中心集贸市场等，生活配套设施较齐全。 |



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，附近有伯鸿城市书房(濮院)等。 |
| 景观环境 | 周围环境绿化率较好，附近有幽湖公园等。 |

(三) 房地产权益状况

1、估价对象房屋权利状况

估价对象房屋证载信息

房屋所有权人：陈新晨、张其漂

| 序号 | 房屋坐落 | 产权证号 | 总层数/所在层数 | 建筑面积/m ² | 建成年份 | 用途 | 建筑结构 | 使用情况 |
|----|------------------------|-------------------------|----------|---------------------|------|----|------|------|
| 1 | 桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室 | 浙(2019)桐乡市不动产权第0029798号 | 6层/4-5层 | 162.51 | 2007 | 住宅 | 钢混 | 空置 |
| 合计 | | | | 162.51 | | | | |

2、估价对象土地权利状况

估价对象土地证载信息

土地使用权人：陈新晨、张其漂

| 序号 | 坐落 | 产权证号 | 登记时间 | 土地权利性质 | 不动产单元号 | 用途 | 使用权面积/m ² | 终止日期 |
|----|------------------------|-------------------------|-----------|--------|------------------------------|--------|----------------------|------------|
| 1 | 桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室 | 浙(2019)桐乡市不动产权第0029798号 | 2019年9月4日 | 出让 | 330483101020GB00084F00020021 | 城镇住宅用地 | 33.55 | 2074年6月29日 |
| 合计 | | | | | | | 33.55 | |

土地按不动产产权情况表规定住宅用途使用。

3、他项权利状况

根据《不动产产权情况表》（查询编号：TX202208160004），估价对象已设定抵押权。至价值时点，估价对象已被桐乡市人民法院查封。根据本次估价目的，本次估价未考虑上述抵押、法院查封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、土地实物状况：

估价对象土地使用权位于桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室，宗地面积33.55平方米，用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，终止日期2074年6月29日；估价对象所处宗地四至：东至桐星大道，南至河流，西至恒安路，北至永安路。所在宗地形状较规则，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“六通一平”，即通路、上水、下水、通讯、电力、燃气，地基天然粘土，比较稳固，承载力强。

2、建筑物实物状况：

估价对象建筑物位于桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室，估价对象建筑物共1项，房屋建筑面积为162.51平方米，设计用途为住宅，建于2007年。

估价对象建筑物概况描述

房屋所有权人：陈新晨、张其漂

| 幢号 | 建筑面积/m ² | 结构 | 建成时间 | 总层数/所在层数 | 建筑物状况 |
|-----------|---------------------|----|------|----------|---|
| 1幢1单元402室 | 162.51 | 钢混 | 2007 | 6层/4-5层 | 估价对象为成套住宅，南北朝向，该幢住宅楼外墙墙砖贴面，公共走廊地面铺地砖，墙面涂料，室内格局为4室2厅3卫1厨1阳台，全屋除阳台、厨房、卫生间地砖铺设外，其余均为地板，厨房、卫生间、阳台墙面墙砖，其余内墙墙面墙纸，部分顶棚吊顶，室内楼梯一部，该房屋设施设备齐全，整体使用维护情况较好，4楼客厅有漏水痕迹，现空置，为完好房。 |

现场勘查估价对象建筑物无不均匀沉降，空间布局合理，现处于空置中，上述建筑物区域配套设施良好。

四、估价目的：

拟为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点：

估价对象的委托评估日为二〇二二年十一月七日，桐乡市人民法院价格评估委托书要求以委托评估日为价值时点，故确定价值时点为二〇二二年十一月七日。



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、浙江省桐乡市人民法院价格评估委托书（2022）浙桐法委评字第168号；

2、《不动产产权情况表》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》以及估价人员掌握和搜集的有关资料；

2、本公司估价人员实地勘测的各种数据及桐乡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。参与本次估价人员与评估委托方及报告使用方均无利害关系，客观公正地开展了本次评估工作，严格遵循了本原则。

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。本次评估的依据和程序均具备合法性原则。

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。本次评估结果与类似房地产市场价值的偏差在合理范围内。

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。本次评估价值时点与评估勘察日期及经济行为时间相近，符合本原则。

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：

本次估价选用比较法、收益法：

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法，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，本次评估根据当地该类房地产市场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，选取了比较法、收益法进行评估。

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，所以本次估价中估价对象采用比较法。



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。据实地查勘及相关调查，估价对象具有收益性特点，周边类似住宅出租案例较多，其对应的客观租金收益可以通过比较法计算取得，按照《房地产估价规范》要求存在收益的房地产可以选用收益法作为其中一种估价方法，所以还采用收益法进行评估。

十、估价结果：

估价人员根据委托估价合同，遵守独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，经过仔细的分析测算，采用了收益法、比较法两种方法进行分析测算，最终以比较法估价结果作为本次估价结果，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（二〇二二年十一月七日）的房地产评估价值为人民币 **1496500.00** 元，大写人民币壹佰肆拾玖万陆仟伍佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法及结果 | | 测算结果 | 估价结果 |
|--------|-----------------------|---------|--|--------------|---------|
| | | | | 比较法 | |
| 402室住宅 | 总价（万元） | | | 149.65 | 149.65 |
| | 单价（元/m ² ） | | | 9209.00 | 9209.00 |
| 评估价值 | 总价（万元） | | | 149.65 | |
| | | | | 壹佰肆拾玖万陆仟伍佰元整 | |

备注：1、由于本次估价目的是拟为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格，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 |
|-----|------------|-----|-------------|
| 周富英 | 3320060094 | | 2022年11月25日 |
| 黄少明 | 3320040195 | | 2022年11月25日 |

十二、实地查勘期：

二〇二二年十一月七日

十三、估价作业期：

二〇二二年十一月七日至二〇二二年十一月二十五日

十四、估价报告有效期：

本估价报告使用有效期为壹年，自二〇二二年十一月二十五日起至二〇二三年十一月二十四日止正确、合理地使用方为有效。



附 件

- 一、估价对象《不动产产权情况表》复印件
- 二、估价对象内、外部照片，周围环境照片
- 三、估价对象位置图
- 四、估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 五、注册房地产估价师注册证书复印件
- 六、估价机构资质证书复印件
- 七、估价委托书复印件



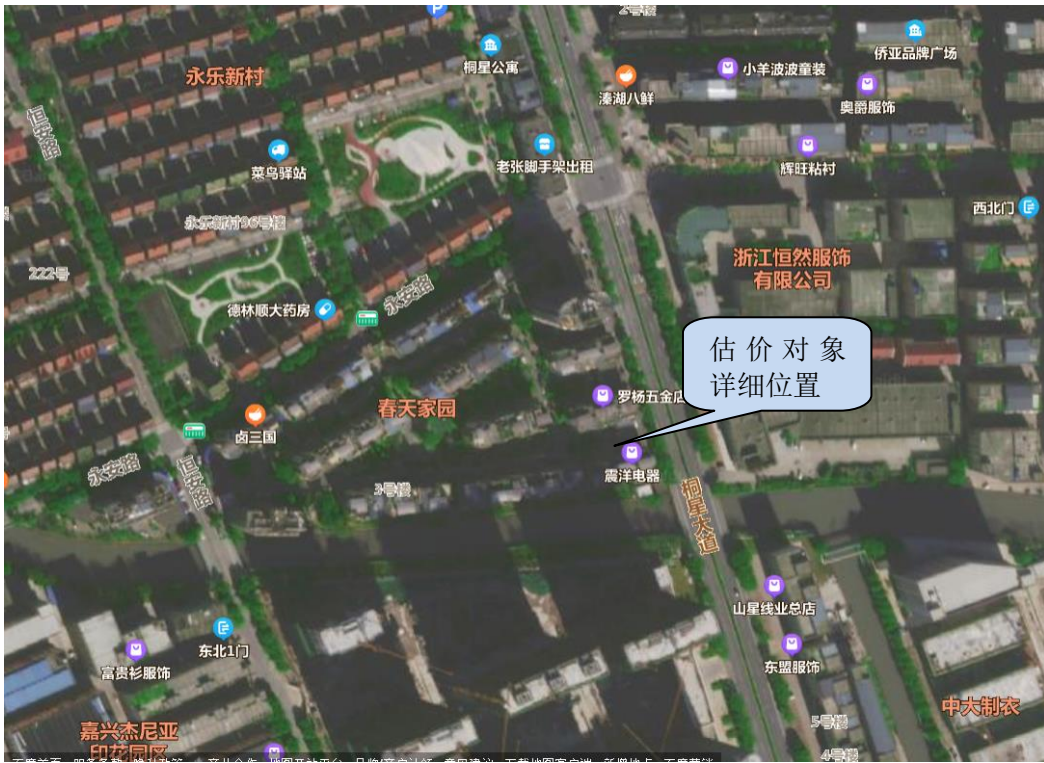


桐乡市濮院镇巴黎春天居住区1幢1单元402室内外部

估价对象内外部照片



周围环境照片



估价对象位置图



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

桐乡市人民法院

地址：桐乡市振兴东路(市政广场西侧)