



● 中估联行成员机构 ●

- 北京最佳房地产评估有限公司
- 上海城市房地产估价有限公司
- 武汉国佳房地产评估有限公司
- 四川恒通房地产土地评估师事务所有限公司
- 深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司
- 江西同致房地产土地估价咨询有限公司
- 厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司
- 广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司
- 河南开源房地产估价有限公司
- 江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司
- 浙江和诚房地产估价有限公司
- 四川恒通房地产土地评估师事务所有限公司重庆分公司
- 西安天正房地产价格评估咨询有限公司
- 云南鼎立房地产土地评估有限责任公司
- 山西聚信房地产估价有限公司
- 湖南友谊房地产评估经纪有限公司
- 广西科正房地产评估有限责任公司
- 宁夏明大房地产评估中心有限公司
- 内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
- 浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司
- 河北嘉泽房地产评估有限公司
- 安徽中信房地产土地资产评估有限公司
- 新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）
- 巴州西域房地产价格评估事务所有限公司
- 伊犁鸿天房地产评估咨询有限责任公司
- 喀什天正房地产估价测量咨询有限责任公司
- 广东思远土地房地产评估咨询有限公司
- 辽宁中恒信土地房地产评估有限公司
- 兰州中瑞房地产咨询估价有限公司
- 晋城市琨仲房地产估价有限公司
- 湖北恒佳房地产评估有限公司
- 湖北九州房地产评估经纪事务所（普通合伙）
- 宁波恒正房地产估价有限公司
- 苏州永联土地房地产评估有限公司
- 天津市融信房地产土地评估咨询有限责任公司
- 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
- 青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司



微信公众号
“和诚估价”



关注微信公众号
“和诚估价”
--V 估价
--报告验证
--扫描“本报告防伪码”
验证报告真伪

涉执安徽省砀山县经济开发区人民东路南侧阳光
花园 23 栋 604 号住宅房地产处置司法评估

致估价委托人函

Letter of Transmittal

嘉兴市南湖区人民法院：

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)： 安徽省砀山县经济开发区人民东路南侧阳光花园 23#604 号住宅房地产。根据贵方提供的《房地产权登记信息》，房屋所有权人为 [REDACTED]，房屋建筑面积为 93.25 平方米及相应土地使用权，证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。估价对象财产范围包含证载房地产及室内固定装修，不包括家具、家电等动产。

三、价值时点 (Date of Value)： 二〇二二年九月一日。

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九月一日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积(㎡)	所在层/总层	规划用途	建成年份	结构	总价 (元)	单价 (元/㎡)
安徽省砀山县经济开发区人民东路南侧阳光花园 23#604 号	93.25	6/6	成套住宅	2012	钢混	340000	3646.11
	含相应土地使用权价值						

大写金额：人民币叁拾肆万元整

七、特别提示 (Special Notice)：

(一) 本报告估价结果未考虑查封、抵押对估价结果的影响；

(二) 根据委托人提供的《房地产权登记信息》，在查询时点估价人员未发现存在居住权情况，本次估价按无居住权的情况评估处理；

(三) 委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

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

二〇二二年九月九日

目录

Contents

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附件	11
一、估价对象位置图	
二、估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、《浙江省嘉兴市南湖区人民法院价格评估委托书》复印件	
五、《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》复印件	
六、房地产估价师估价资格证书复印件	
七、房地产估价机构备案证明复印件	
八、房地产估价机构营业执照复印件	

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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估价假设和限制条件的限制。



三、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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写本估价报告的。

五、注册房地产估价师皇甫新强已于二〇二二年九月一日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助（详见附件）。

七、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名、注册号	签名	签名日期
皇甫新强 (注册号: 3320200040) 主评估师		2022年9月9日
陆勤华 (注册号: 3320210138)		2022年9月9日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《房地产权登记信息》复印件，我们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。

(二) 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。

(三) 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，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息》记载建筑面积大体相当。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 人民法院未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(七) 根据委托评估材料，人民法院未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已被查封。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》，本次未考虑查封对估价结果的影响。

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假设。

五、依据不足假设

根据委托人提供的《房地产权登记信息》，评估人员未发现存在居住权情况，本次估价以不

存在居住权为测算依据, 请报告使用人注意。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为本报告载明估价目的提供参考依据, 不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化, 估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意, 本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供, 也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年九月九日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 估价对象财产范围包含证载房地产及室内固定装修, 不包括家具、家电等动产。

(六) 本报告书由正文和附件两部分共同组成, 不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(七) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

(八) 评估报告和评估结果使用的特别提示:

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

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会使用;

4. 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. 当事人、利害关系人收到评估报告五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面; 当事人、利害关系人对评估机构作出的书面说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

七、其他需要说明的事项

(一) 本报告估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能与估价对象有关的抵押权等他项权利对估价结果的影响, 也未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式, 本次估价按照法律法规规定, 交易税费由转让人和买受人各自负担。

(三) 本次估价已关注但是无法确定评估对象被迫转让及处置后被执行人是否存在不自愿配合交付的情况, 故不考虑该因素对评估结果有不利影响。

(四) 岳晓锋作为估价师的助理人员参与了本次估价的部分工作。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：嘉兴市南湖区人民法院

住所：浙江省嘉兴市南湖区望湖路 616 号

二、房地产估价机构

名称：浙江和诚房地产估价有限公司

住所：浙江省嘉兴市经济开发区融通商务中心 3 幢 1501、1502、1601 室

法定代表人：高志霖

统一社会信用代码：91330402732008876Q

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字[2015]015 号

备案等级：壹级

备案证书有效期：2021 年 8 月 18 日至 2024 年 8 月 17 日

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

估价对象为安徽省砀山县经济开发区人民东路南侧阳光花园 23#604 号住宅房地产。

根据贵方提供的《房地产权登记信息》，估价对象房屋所有权人为[REDACTED]，房屋建筑面积为 93.25 平方米及相应土地使用权，证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

估价对象财产范围包含证载房地产及室内固定装修，不包括家具、家电等动产。

(二) 土地基本状况

类型	估价对象所在宗地状况	估价对象住宅土地状况
四至	东：经一路 南：果园路 西：梁王路 北：人民东路	为分摊用地，无具体界址
面积 (平方米)	/	/
用途	/	住宅用地
形状	大致呈矩形	/
性质	/	出让
终止日期	/	2080 年 5 月 27 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，地上已完成开发建设。	

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》复印件，估价对象土地登记状况如下：

不动产权证书号	土地使用权人	坐落	土地使用期限
皖 (2019) 砀山县不动产权第 0024688 号	全体业主	安徽省砀山县经济开发区人民东路南侧阳光花园 23#604 号	2010 年 5 月 27 日起 2080 年 5 月 27 日止

(三) 建筑物基本状况

估价对象所在阳光花园位于安徽省砀山县经济开发区人民东路与梁王路交叉口东南侧，为封闭式住宅小区。小区东临经一路，南临果园路，西临梁王路，北临人民东路，由高层住宅、多层住宅等物业类型组成，内部绿化一般。

估价对象所在 23 幢总层 6 层，钢混结构，共 3 单元，每单元 1 梯 2 户；主体外墙面贴砖。该幢建筑工程质量一般。

估价对象位于该幢 2 单元 6 层，中间套，朝南，具体情况如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	实际用途	所在层/总层	层高	空间布局
安徽省砀山县经济开发区人民东路南侧阳光花园 23#604 号	93.25	成套住宅	6/6	净高 2.8 米	2 室 2 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
客厅及卧室地面地砖，墙顶面涂料；厨房及卫生间地面地砖，墙面墙砖，塑扣板吊顶	2012	钢混	水电等设施设 备齐全	目前查封中，维 护状况一般	完好房

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》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	共有情况	坐落	建筑结 构	总层 数	所在层 数	规划用途	建筑面积 (m ²)
皖 (2019) 砀山县不动 产权第 0024688 号	■	单独所有	安徽省砀山县经济开 发区人民东路南侧阳 光花园 23#604 号	钢混	6	6	成套住宅	93.25

(四) 其他权利设立状况

根据估价委托人提供的《查解封登记信息》复印件，在查询时点，估价对象已被查封。合理推测，在价值时点，估价对象存在查封情况。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

估价委托人根据《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

《浙江省嘉兴市南湖区人民法院价格评估委托书》未明确价值时点，故以现场查勘之日，即二〇二二年九月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9月1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.关于印发《关于民事诉讼中委托鉴定、评估管理工作指引》的通知(浙高法〔2021〕119号, 自2021年11月1日起执行);

9.其他有关技术标准。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1.《浙江省嘉兴市南湖区人民法院价格评估委托书》(2022浙南湖法委48号);

2.《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》、《查解封登记信息》;

3.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. 硃山县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等资料；
- 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；
- 2.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；
- 3.建立比较基础，对各个可比实例成交价进行标准化处理；
- 4.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；
- 5.求取单个可比实例比较价值，进行比较分析后，得到估价对象房地产比较价值。

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（房屋建筑面积为 93.25 平方米及相应土地使用权）在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年九月一日的估价结果如下：（币种：人民币）

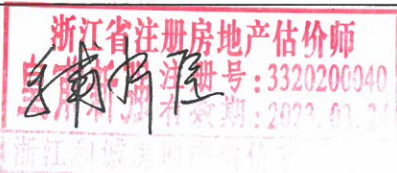
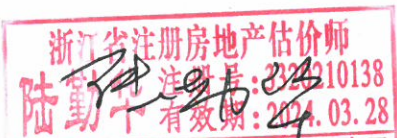
估价对象	建筑面积(㎡)	所在层/总层	规划用途	建成年份	结构	总价 (元)	单价 (元/㎡)
安徽省砀山县经济开发区人民东路南侧阳光花园 23#604 号	93.25	6/6	成套住宅	2012	钢混	340000	3646.11
含相应土地使用权价值							

大写金额：人民币叁拾肆万元整

(二) 估价结果内涵

1. 估价对象财产范围包含证载房地产及室内固定装修，不包括家具、家电等动产。
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
皇甫新强 (注册号: 3320200040) 主评估师		2022 年 9 月 9 日
陆勤华 (注册号: 3320210138)		2022 年 9 月 9 日

十二、实地查勘期

二〇二二年九月一日。

十三、估价作业期

二〇二二年九月一日至二〇二二年九月九日。

附件 Appendix

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片
- 三、专业帮助情况和相关专业意见
- 四、《浙江省嘉兴市南湖区人民法院价格评估委托书》复印件
- 五、《房地产权登记信息》、《抵押权登记信息》、《查解封登记信息》复印件
- 六、房地产估价师估价资格证书复印件
- 七、房地产估价机构备案证明复印件
- 八、房地产估价机构营业执照复印件

估价对象位置图



区域位置图



详细位置图

估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片



◆小区出入口◆



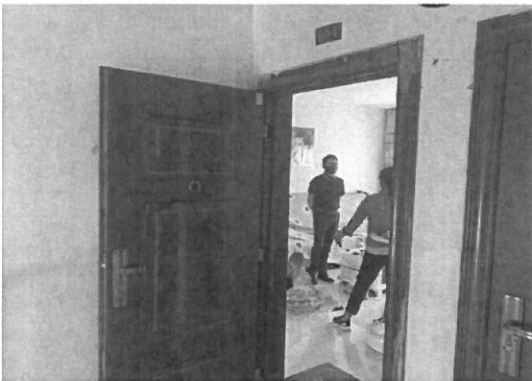
◆所临人民东路◆



◆楼幢北立面◆



◆楼幢南立面◆



◆入户门◆



◆客厅◆

估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片



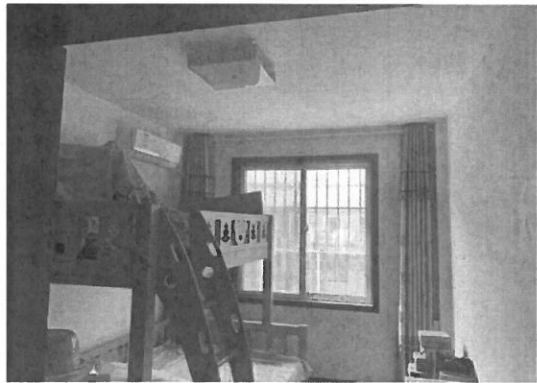
◆阳台◆



◆厨房◆



◆餐厅◆



◆次卧◆



◆主卧◆



◆卫生间◆

专业帮助情况和相关专业意见

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。