

# 房地产司法评估报告

估价项目名称：嘉兴市兰庭 13 幢 1902 室的住宅房地产司法鉴定价值评估

估价报告编号：嘉国估 GSF(2022)字第 0032 号

估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

房地产估价机构：嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：陈天良（注册号：3320120085）

梅敬锋（注册号：3320210298）

估价报告作业日期：2022 年 08 月 15 日至 2022 年 09 月 01 日

估价报告出具日期：2022 年 09 月 01 日

## 致估价委托人函

- 一、致函对象：嘉兴市南湖区人民法院  
二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。  
三、估价对象：

不动产单元号	330402007020GB00214F00130074		
不动产坐落	嘉兴市兰庭 13 幢 1902 室		
权利人	***		
省编号	BDC3304021201705438458		
不动产权证书号	浙(2017)嘉南不动产权第 0004519 号		
用途	成套住宅/城镇住宅用地	面积	土地使用权面积 3.58 m <sup>2</sup> /房屋所有权面积 92.68 m <sup>2</sup>
共有情况	单独所有	登记时间	2017/02/04
权利性质	市场化商品房/102		
使用期限	2014/07/18-2084/07/17		
抵押情况	已抵押	查封(冻结)情况	已查封

四、价值时点：2022 年 08 月 24 日（实地查勘之日）

五、价值类型：房地产市场价值

六、估价方法：比较法

七、估价结果：

估价对象	价值类型	评估价值(万元)	币种：人民币 大写
嘉兴市兰庭 13 幢 1902 室(含固定装修及室内动产)	市场价值	256.19	贰佰伍拾陆万壹仟玖佰元整

八、特别提示：

本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请全面仔细地阅读报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当。

嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

法定代表人：俞国荣

致函日期：2022 年 09 月 01 日

# 目 录

致估价委托人函 .....	二
目 录 .....	三
第一部分 估价师声明 .....	四
第二部分 估价假设和限制条件 .....	五
一 估价的假设条件 .....	五
二 估价的限制条件 .....	六
三 其它相关事项说明 .....	六
第三部分 房地产估价结果报告 .....	八
一 估价委托人 .....	八
二 房地产估价机构 .....	八
三 估价目的 .....	八
四 估价对象 .....	八
五 价值时点 .....	十
六 价值类型 .....	十
七 估价原则 .....	十
八 估价依据 .....	十一
九 估价方法 .....	十二
十 估价结果 .....	十三
十一 注册房地产估价师 .....	十三
十二 实地查勘期 .....	十三
十三 估价作业期 .....	十三
第四部分 附 件 .....	十四
一 估价对象实景照片及位置示意图 .....	十四
二 司法评估委托书(复印件) .....	十四
三 估价对象《不动产信息记录》等(复印件) .....	十四
四 《房地产估价机构营业执照》(复印件) .....	十四
五 《房地产估价机构备案证书》(复印件) .....	十四
六 注册房地产估价师估价资格证书(复印件) .....	十四



## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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。
2. 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，但受到估价报告已说明的估价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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)以及相关法律法规的规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师在 2022 年 08 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。估价人员对估价对象的查看限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
7. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一 估价的假设条件

#### (一)一般假设

1. 估价委托人提供的《不动产信息查询记录》等复印件资料我们未向政府有关部门进行核实，但已尽了关注义务，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。
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. 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《不动产信息查询记录》记载建筑面积大体相当。
4. 估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来能够持续使用为前提。
5. 任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规、文件、政策等，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。
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. 估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金本估价机构不能确定，本次评估不予考虑。
8. 我们仅对估价对象房地产外观作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为报告结果成立的前提。



## (二) 背离事实假设

估价对象虽已被抵押、查封，进入司法拍卖程序，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，本次估价假设估价对象未被抵押、查封。

## (三) 其他假设

本估价报告中没有依据不足假设、不相一致假设、未定事项假设。

## 二 估价的限制条件

1. 本估价结果仅为估价委托人进行司法鉴定提供估价对象正常市场价值参考，不作为其他估价目的使用，若改变估价条件和估价目的，估价结果一般会改变，应重新评估或作调整。
2. 在评估所委托房地产市场价值时，我们未考虑估价对象房地产处置时应承担的费用等可能影响其价值的任何限制，我们也未对房地产评估增值额作任何纳税准备。本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产市场价值的影响。
3. 本估价报告加盖本公司公章和在本公司注册的房地产估价师章及签字方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本公司及估价人员不负任何责任。
4. 本报告的内容及评估结论等事宜，由嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司负责解释。当事人、利害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。未经本公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
5. 估价人员根据估价对象所在地房地产市场变化状况结合估价对象实际状况及估价目的确定，估价报告使用期限从出具之日起壹年内有效。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，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

## 三 其它相关事项说明

1. 本次评估对估价对象价值的确定涉及交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
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. 本次评估不考虑估价对象在处置过程中可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。
4. 本次评估不考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。
5. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留一至两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。
6. 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一 估价委托人

名称：嘉兴市南湖区人民法院

地址：南湖区望湖路 616 号

### 二 房地产估价机构

估价机构名称：嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

地址：嘉兴市东升东路 211 号东升大楼四层

备案等级：贰级；证书编号：浙建房估证字[2011]003 号

资信等级：AAA 级；证书编号：浙估协资信证字[2022]010 号

法定代表人：俞国荣；机构电话：0573-82862399

### 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) 估价对象范围

本估价对象为位于嘉兴市兰庭 13 幢 1902 室的住宅房地产。建筑面积 92.68 平方米，分摊土地面积 3.58 平方米。包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的装修、构筑物、附属物、附带的权益及室内动产。

#### (二) 估价对象权益状况

##### 1. 估价对象权益状况

不动产单元号	330402007020GB00214F00130074		
不动产坐落	嘉兴市兰庭 13 幢 1902 室		
权利人	***		
省编号	BDC3304021201705438458		
不动产权证书号	浙(2017)嘉南不动产权第 0004519 号		
用途	成套住宅/城镇住宅用地	面积	土地使用权面积 3.58 m <sup>2</sup> /房屋所有 权面积 92.68 m <sup>2</sup>
共有情况	单独所有	登记时间	2017/02/04





权利性质	市场化商品房/102		
使用期限	2014/07/18-2084/07/17		
抵押情况	已抵押	查封（冻结）情况	已查封

## 2. 估价对象他项权益状况

根据《不动产登记查询记录》记载，估价对象存在抵押权他项权利，抵押权人：中国建设银行股份有限公司嘉兴分行；抵押证明号：浙(2017)嘉南不动产证明第0002477号；债权数额：62.60万元；抵押方式：一般抵押；抵押期限：2016年07月29日起2046年07月29日止；登记时间：2017年02月04日。

### (三) 估价对象实物状况

估价对象房屋嘉兴市兰庭13幢1902室，钢混结构，约建成于2016年，外立面为真石漆。1902室成套住宅建筑面积92.68平方米，层高约2.8米。楼梯水泥地面，铁扶栏、铁扶手，墙面刷涂料。电梯厅地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面刷涂料。所在单元所在层共二户，配备一电梯一楼梯。入户门为中档防盗门，窗户为塑钢窗户，部分铝合金窗户。房屋内部格局为三室二厅二卫一厨，房屋南侧有一阳台，户型设计一般，通风、采光条件一般。估价对象室内装修：卧室地面铺木地板，墙面、顶面刷涂料，三个卧室均安装有固定柜，其中一个卧室还安装有固定床；客厅与餐厅地面铺地砖，墙面刷涂料，顶面刷涂料，局部造型凹凸吊顶，均安装有固定柜；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，均安装有固定台盆，其中一间分隔有淋浴房；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，安装有固定柜（含上下柜）；阳台地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶面刷涂料，外侧铝合金窗户围护至顶，安装有固定台盆和固定柜。室内安装有中央空调等设备设施。至价值时点估价对象房屋维护保养状况良好，属完好房。查勘时处于空关状态。

估价对象土地嘉兴市兰庭13幢1902室，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地使用权面积为3.58平方米。所在宗地东临南江路，南临望湖路，西临支路及金都南德大院，北临南溪东路。宗地地形平坦，地势与周边建筑物、道路基本齐平，土壤地基承载力一般、无污染，水文地质状况一般。具备了以道路、供电、通讯、通气、供水、排水为主的“六通”基础设施条件。规划限制条件一般，利用状况较好。

### (四) 估价对象区位状况

估价对象坐落于嘉兴市兰庭13幢1902室。所在小区东临南江路，南临望湖路，西临支路及金都南德大院，北临南溪东路。距嘉兴市南湖区人民政府约2000米。所在楼层位于共35层（-1,34）的第19层，中间套，朝向朝南。



估价对象附近有南溪东路、三环东路、南江路、凌公塘路等主次干道。有 36 路、58 路、90 路、236 路等公交线路并在南江路南溪东路、南湖区消防大队等设有站点，道路通达度较好，公共交通便捷度较高，停车方便状况较方便，周边交通管制状况一般。

估价对象所在区域具备了“六通”（即给水、排水、电力、通讯、燃气、路），基础配套设施较齐全。

估价对象周边有金都南德大院、翠湖花园、庆丰苑、郁金香花园、夏宫花园、宝石公馆等住宅区；有南德农贸市场、南德爱都商业街、嘉兴南湖国际实验中学、北京师范大学南湖附属学校（中港路校区）、万达广场（广益路店）、万好家居购物广场（嘉兴）、嘉兴市南湖区消防救援大队、嘉兴市南湖区商会大厦、东栅街道社区卫生服务中心、嘉兴市第一幼儿园（南湖新区园）、银行网点等公共服务配套设施，生活配套设施较完善。

估价对象所在小区绿化覆盖率一般。附近有嘉兴可持续发展公园、凌公塘文化主题公园等；周边无无线电发射塔、大型垃圾站、汽车加油站，有汽车噪音与废气污染，自然环境较好；所在区域治安状况较好；景观一般。

## 五 价值时点

2022 年 08 月 24 日（实地查勘之日）。

## 六 价值类型

本次估价的价值类型为估价对象的房地产市场价格或公允价值。

市场价值是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

房地产估价遵循独立客观公正原则、合法原则，同时遵循最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

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的原则。

3、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。

4、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。



5、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。最高最佳利用是指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、档次等。

## 八 估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）及《中华人民共和国土地管理法实施条例》（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
5. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
6. 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899—2013）；
7. 《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》及浙江省人民法院实施该规定的细则；
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）；
9. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
10. 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 日起施行）；
11. 《浙江省高级人民法院关于对外委托鉴定、评估工作的规定》（浙高法〔2019〕181 号）；
12. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》浙估协〔2021〕3 号；
13. 浙江省、嘉兴市有关房地产方面的法规、政策；
14. 估价委托人提供的司法评估委托书复印件；
15. 估价委托人提供的《不动产信息查询记录》等复印件资料；
16. 本估价机构所掌握的相关资料及估价人员实地查勘所获取的资料。



## 九 估价方法

### (一) 估价方法名称及定义

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,综合考虑估价目的、价值类型、估价对象特点、市场状况等因素,选取比较法作为本次估价的基本方法。

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。

### (二) 估价测算简要内容

1、估价对象室内动产价值情况详见下表。

序号	项目	数量	价值(元)	备注
1	沙发	1套	3000	布艺沙发,三人位,其中一个贵妃位及木质茶几
2	电视机柜	1个	300	尺寸为宽约1.4米,深约0.4米,高约0.46米
3	电视机	1台	800	海信牌,约58寸
4	冰箱	1台	2000	海尔牌,多开门冰箱,规格型号BCD-432WDVMU1
5	洗衣干衣机	1张	1200	西门子牌,全自动滚筒式洗衣干衣机,型号XQG80-WD12G4C01W
6	床	2张	3000	一张宽约1.5米,含床垫;一张宽约1.8米,含床垫和两个床头柜
7	椅子	4把	240	木质
合计			10540	取整至百位为1.05万元

2、估价对象不动产部分的价值详见下表。

估价对象	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
嘉兴市兰庭13幢1902室(含固定装修)	92.68	27529	255.14

### 3、估价对象总价值

估价对象不存在租赁等他项权益,将以上两部分测算的价值相加得到估价对象嘉兴市兰庭13幢1902室(含装修、室内动产)的总价值,即:1.05+255.14=256.19万元



## 十 估价结果

币种：人民币

估价对象	价值类型	评估价值(万元)	大写
嘉兴市兰庭 13 幢 1902 室(含固定装修及室内动产)	市场价值	256.19	贰佰伍拾陆万壹仟玖佰元整

## 十一 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈天良	3320120085		年 月 日
梅敬锋	3320210298		年 月 日

## 十二 实地查勘期

本次估价对象实地查勘的起始日期为 2022 年 08 月 24 日，并于 2022 年 08 月 24 日完成实地查勘。

## 十三 估价作业期

本次估价作业期为自受理委托之日 2022 年 08 月 15 日起至估价报告出具之日 2022 年 09 月 01 日止。

嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

2022 年 09 月 01 日



## 第四部分 附 件

- 一 估价对象实景照片及位置示意图
- 二 司法评估委托书(复印件)
- 三 估价对象《不动产信息查询记录》等(复印件)
- 四 《房地产估价机构营业执照》(复印件)
- 五 《房地产估价机构备案证书》(复印件)
- 六 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)