

房地产司法评估报告

估价项目名称：***位于嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢
04 号车库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 0031 号

估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

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：梅敬锋（注册号：3320210298）

陈天良（注册号：3320120085）

估价报告作业日期：2022 年 5 月 20 日至 2022 年 8 月 31 日

估价报告出具日期：2022 年 8 月 31 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	330402006013GB00101F00110018 等共 2 个、330402006013GB00101W00000000 等共 3 个		
不动产坐落	嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢 04 号车库		
不动产权证书号	嘉房权证禾字第 00194534 号、嘉房禾共字第 00008487 号、嘉土国用(2006)第 258734 号		
房屋所有权人	***	土地用途	住宅用地
登记时间	2006/11/15、2006/12/4	土地使用权面积(m ²)	21.60
土地权利性质	出让	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地使用期限	2074/5/31 止	土地使用权人	王位同、郑桂兰
共有情况	共同共有	房屋用途	成套住宅
房屋性质	市场化商品房	房屋结构	钢混
所在层/总层数	2/7, 1/7	建筑面积(m ²)	134.56
专有建筑面积(m ²)	120.66	分摊建筑面积(m ²)	13.90
抵押情况	已被抵押	查封情况	已被查封
备注	用途：成套住宅 面积：127.87 用途：车库 面积：6.69		

四、价值时点：2022 年 8 月 17 日(实地查勘之日)

五、价值类型：房地产市场价格

六、估价方法：比较法

七、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
嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢 04 号车库(含固定装修)	市场价值	192.79	壹佰玖拾贰万柒仟玖佰元整

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 8 月 31 日

目 录

致估价委托人函	
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	七
一 估价委托人	七
二 房地产估价机构	七
三 估价目的	七
四 估价对象	七
五 价值时点	九
六 价值类型	九
七 估价原则	九
八 估价依据	十
九 估价方法	十一
十 估价结果	十二
十一 注册房地产估价师	十二
十二 实地查勘期	十二
十三 估价作业期	十二
第四部分 附 件	十三
一 估价对象实景照片及位置示意图	十三
二 价格评估委托书(复印件)	十三
三 估价对象《不动产权情况表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等(复印件)	十三
四 《房地产估价机构营业执照》(复印件)	十三
五 《房地产估价机构备案证书》(复印件)	十三
六 注册房地产估价师估价资格证书(复印件)	十三



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. 注册房地产估价师梅敬锋在 2022 年 8 月 17 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《不动产权情况表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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《不动产权情况表》、《房屋所有权证》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。
7. 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和已被查封，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和未被查封。

(三) 其他假设

本估价报告中没有不相一致假设、未定事项假设、依据不足假设。



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. 本估价报告的内容及估价结论等事宜，未经嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司同意，不得向委托人和按规定应报送的有关部门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。
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. 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。
2. 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：嘉兴市南湖区望湖路 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

本次估价对象为***位于嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢 04 号车库的住宅房地产，建筑面积共 134.56 平方米，其中成套住宅建筑面积 127.87 平方米，车库建筑面积 6.69 平方米，土地使用权面积 21.60 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、附属物及附带的权益。

(二) 估价对象权益状况

1. 估价对象房地产权益状况

不动产单元号	330402006013GB00101F00110018 等共 2 个、330402006013GB00101W00000000 等共 3 个		
不动产坐落	嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢 04 号车库		
不动产权证书号	嘉房权证禾字第 00194534 号、嘉房禾共字第 00008487 号、嘉土国用(2006)第 258734 号		
房屋所有权人	***	土地用途	住宅用地
登记时间	2006/11/15、2006/12/4	土地使用权面积(m ²)	21.60
土地权利性质	出让	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地使用期限	2074/5/31 止	土地使用权人	王位同、郑桂兰
共有情况	共同共有	房屋用途	成套住宅



房屋性质	市场化商品房	房屋结构	钢混
所在层/总层数	2/7, 1/7	建筑面积(m ²)	134.56
专有建筑面积(m ²)	120.66	分摊建筑面积(m ²)	13.90
抵押情况	已被抵押	查封情况	已被查封
备注	用途: 成套住宅 面积: 127.87 用途: 车库 面积: 6.69		

2. 估价对象他项权益状况

抵押权人	绍兴银行股份有限公司嘉兴分行	不动产证明号	浙(2017)嘉南不动产证明第0017585号
抵押方式	最高额抵押	抵押范围	/
抵押顺位	1	抵押金额(元)	1293000
抵押期限	2017-8-4起 2020-8-4止	登记日期	2017-8-4

(三) 估价对象实物状况

估价对象房屋位于嘉兴市江南太阳城11幢102室、11幢04号车库，建筑面积共134.56平方米，房屋建成于2006年，钢混结构。成套住宅位于嘉兴市江南太阳城11幢102室，总层数为7层，所在层为2层，建筑面积127.87平方米，层高约2.8米。外墙部分刷涂料，部分贴墙砖；楼梯间楼梯为地砖踏面，铁栏杆，墙面刷涂料；进户门为防盗门，窗户为铝合金窗户，部分窗户加不锈钢防盗网。所在单元所在层一梯二户，户型设计一般，通风、采光状况较好。室内装修：客厅、餐厅和过道地面铺抛光砖，墙面刷涂料，顶棚凹凸造型吊顶，有固定储物柜，北面玻璃推拉门与阳台分隔，北面阳台铺地砖，有玻璃遮阳棚、固定晾衣架，南面有铝合金门与院子分隔，院子铺地砖，不锈钢围墙；房间门均为木门，房间地面铺抛光砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料，有固定衣柜，主卧有推拉门与卫生间分隔，南面次卧有玻璃推拉门与院子分隔；餐厅有玻璃推拉门与厨房分隔，厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚塑扣板吊顶，有固定橱柜（含上、下柜）；共2个卫生间，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚塑扣板吊顶，有洗脸台盆、梳妆镜、浴缸等。车库位于嘉兴市江南太阳城11幢04号车库，总层数为7层，所在层为1层，层高约2.2米，建筑面积6.69平方米，防盗门。估价对象房屋维护保养状况一般，属基本完好房，查勘时处于空关状态。

估价对象土地座落于嘉兴市江南太阳城11幢102室、11幢04号车库，土地使用权面积为21.60平方米，所在宗地东临东方路，南临三元路，西临河流，北临河流。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，基础设施较完善，城市规划限制条件一般，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江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢 04 号车库，所在小区东临东方路，南临三元路，西临河流，北临河流。成套住宅位于共 7 层的第 2 层，朝向朝南；车库位于共 7 层的第 1 层。

估价对象附近有东方路、三元路、塘汇路、大东路等道路。有 24 路、275 路、281 路、681 路夜班、75 路、87 路等公交线路，在江南太阳城、三元路大东路等设有站点，公共交通便利度较优，停车方便状况一般，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。

估价对象周边有秋泾公寓、东方新家园、锦绣新家园、加洲长岛、星辰湾等住宅区；有解放幼儿园、解放街道社区卫生服务中心、超市、银行网点、锦绣农贸市场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，周边无高压输电线路、无线电发射塔、大型垃圾站，有汽车噪音与废气污染，自然环境一般；所在区域治安状况较好，人文环境一般；景观一般。

五 价值时点

2022 年 8 月 17 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》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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）；
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. 《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）；
9. 浙江省高级人民法院《关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》；
10. 《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）；
11. 《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》；
12. 浙江省、嘉兴市有关房地产方面的法规、政策；
13. 价格评估委托书复印件；
14. 估价委托人提供的《不动产产权情况表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件资料；



15. 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

估价人员根据以上确定的方法对嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢 04 号车库进行测算，测算情况如下：

估价对象	建筑面积(m ²)		单价(元/m ²)	总价(万元)
嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、11 幢 04 号车库(含固定装修)	成套住宅(含固定装修)	127.87	14993	191.72
	车库	6.69	1600	1.07
	合计	134.56		192.79



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
嘉兴市江南太阳城 11 幢 102 室、 11 幢 04 号车库(含固定装修)	市场价值	192.79	壹佰玖拾贰万柒仟玖佰元整

十一 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梅敬锋	3320210298		年 月 日
陈天良	3320120085		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 8 月 17 日，并于 2022 年 8 月 17 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 5 月 20 日起至估价报告出具之日 2022 年 8 月 31 日止。



第四部分 附 件

- 一 估价对象实景照片及位置示意图
- 二 价格评估委托书(复印件)
- 三 估价对象《不动产产权情况表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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)