

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：嘉兴市梁林帆影庄 14 幢 110 室及车库 110C 住宅用房
的房地产司法鉴定价值评估

估价报告编号：嘉国估 GSF(2022)字第 0034 号

估价委托人：嘉兴市秀洲区人民法院

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：王 平（注册号：3320200050）

陈天良（注册号：3320120085）

估价报告作业日期：2022 年 09 月 08 日至 2022 年 09 月 21 日

估价报告出具日期：2022 年 09 月 21 日



致估价委托人函

- 一、致函对象：嘉兴市秀洲区人民法院
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：

不动产坐落	嘉兴市梁林帆影庄 14 幢 110 室及车库 110C		
不动产权证书号	浙（2017）嘉开不动产权第 0045401 号		
权利人	***	共有情况	单独所有
房屋性质	市场化商品房	房屋结构	混合
规划用途	成套住宅（拆迁安置房）	建筑面积	55.23 m ²
其中：成套住宅面积	47.94 m ²	其中：车库面积	7.29 m ²
所在层/总层数	车库/6, 1/6	专有建筑面积	47.43 m ²
土地用途	住宅用地	分摊土地面积	7.70 m ²
土地权利性质	出让	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地使用终止日期	2076 年 04 月 29 日	登记时间	2017 年 07 月 10 日
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封

四、价值时点：2022 年 09 月 15 日（实地勘查之日）

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：具体详见估价对象评估价值明细表

币种：人民币

估价对象	价值类型	评估总价（万元）	大写
嘉兴市梁林帆影庄东区 14 幢 110 室及车库 110C（包含装修及附属家具家电）	市场价值	66.76	陆拾陆万柒仟陆佰元整

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：

致函日期：2022 年 09 月 21 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
九 估价方法.....	十一
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 司法评估委托书(复印件).....	十四
二 估价对象评估价值明细表.....	十四
三 估价对象实景照片及位置示意图.....	十四
四 估价对象《不动产登记信息查询结果》、《不动产权证书》(复印件).....	十四
五 《房地产估价机构营业执照》(复印件).....	十四
六 《房地产估价机构备案证书》(复印件).....	十四
七 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 09 月 15 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 2022 年 03 月 12 日查询的《不动产信息查询记录》复印件（档案编号 1646995706504_1341B42）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。

7、估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税费、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

估价对象在价值时点已被抵押并被查封，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》(GB/T50291-2015)对司法拍卖估价的有关规定，本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、未定事项假设、不相一致假设。



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，复印件以及缺乏公章、签字件无效。若使用缺乏本机构公章、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、本次评估未考虑估价对象在司法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。

3、本次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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、本次评估未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：嘉兴市秀洲区人民法院

地址：浙江省嘉兴市洪兴路 1639 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梁林帆影庄 14 幢 110 室及车库 110C 住宅房地产，建筑面积 55.23 m²，其中 110 室房屋建筑面积 47.94 m²，车库建筑面积 7.29 m²，分摊土地使用权面积 7.7 m²。本次估价包含估价对象宗地上与估价对象不可分离的构筑物、附属物，室内不可移动装修、设施设备及可移动的家具家电。

(二) 估价对象权益状况

不动产坐落	嘉兴市梁林帆影庄 14 幢 110 室及车库 110C		
不动产权证书号	浙（2017）嘉开不动产权第 0045401 号		
权利人	***	共有情况	单独所有
房屋性质	市场化商品房	房屋结构	混合
规划用途	成套住宅（拆迁安置房）	建筑面积	55.23 m ²
其中：成套住宅面积	47.94 m ²	其中：车库面积	7.29 m ²
所在层/总层数	车库/6，1/6	专有建筑面积	47.43 m ²



土地用途	住宅用地	分摊土地面积	7.70 m ²
土地权利性质	出让	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地使用终止日期	2076年04月29日	登记时间	2017年07月10日
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封

(三) 估价对象实物状况

估价对象位于嘉兴市梁林帆影庄 14 幢，房屋总楼层 6 层，共有 5 个单元，估价对象位于第 5 单元 1 层，该单元设计为 2 套房屋 1 间楼梯，混合结构住宅用房，建成于 2005 年，外墙粉刷涂料。

估价对象主体建筑物为嘉兴市梁林帆影庄 14 幢 110 室，层高约 2.8 米，建筑面积为 47.94 m²。该住宅入户门为普通钢制防盗门，整体布局为一室一厅一厨一卫两南阳台。朝南卧室设计附带一间朝南阳台，开间约 3.6 米，顶棚及墙面涂刷白色乳胶漆，地面铺贴瓷砖，阳台窗为白色塑钢窗，阳台部分区域内墙铺贴瓷砖，部分水泥砂浆。厨房开间约 2 米，卫生间开间约 1.8 米，内墙均铺贴墙砖，顶棚为集成吊顶，地面铺贴瓷砖。客厅顶棚及墙面涂刷白色乳胶漆，地面铺贴瓷砖，电冰箱一台及普通日常生活家具一批。客厅附带一间朝南阳台，开间约 2.6 米，墙面涂刷白色乳胶漆。

估价对象车库为嘉兴市梁林帆影庄 14 幢车库 110C，建筑面积为 7.29 m²，半地下自行车库设计，普通铁门，内墙及顶棚为普通涂料刷白，地面为水泥砂浆抹平。

估价对象户型设计较好，采光通风较好。估价对象房屋维护保养一般，房屋成新度较高。

估价对象位于嘉兴市秀洲区，所在宗地东临梁林路，南临文昌路，西侧为河道，北临龙舟路，分摊土地使用权面积 7.7 m²。宗地地形较平坦，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，规划限制条件较多，利用状况较好，估价对象所在宗地具备了给水、排水、电力、燃气、通讯、路等基础配套设施。

(四) 估价对象区位状况

估价对象坐落于嘉兴市梁林帆影庄 14 幢 110 室及车库 110C。所在小区位于嘉兴市秀洲区，所在宗地东临梁林路，南临文昌路，西侧为河道，北临龙舟路。估价对象周边分布有元一柏庄、晴湾、亚厦风和苑、秀洲花园、新月公寓等小区，居住氛围较好。估价对象附近有嘉兴禾新实验学校(良秀校区)、浙江科技工程学校、秀水高级中学、万达广场、嘉兴市运河实验学校、月星家居(文昌路店)、晨凯大厦、银行网点等公共服务配



套设施，相关公共服务、生活配套设施较完善。

估价对象附近有文昌路、三环西路等主要道路。有 15 路、25 路、70 路、78 路等公交线路并在估价对象附近设有梁林帆影庄（秀水专修学院）、嘉兴技师学校等公交站，道路通达度较好，公共交通较为便捷，停车方便状况一般，周边交通管制状况一般。

估价对象所在区域附近绿化覆盖率一般，自然环境较好，所在区域治安状况较好，景观较好。

五 价值时点

2022 年 09 月 15 日(实地勘查之日)。

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值或公允价值。

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、估价委托人提供的编号为(2022)浙 0411 执 674 号司法评估委托书复印件；

15、估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》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。比较法的理论依据是替代原理，其本质是以价值时点近期的房地产实际成交价格来求取估价对象价格。

(二) 估价测算简要内容

具体步骤如下：

- 1、搜集实例，选取可比实例。
- 2、对可比实例进行标准化处理，建立比较基础。
- 3、对可比实例进行交易情况修正，市场状况、房地产状况调整。

估价人员根据以上确定的比较法对估价对象嘉兴市梁林帆影庄 14 幢 110 室及车库 110C 进行测算，通过测算得到：（具体详见附件估价对象评估价值明细表）

1、嘉兴市梁林帆影庄 14 幢 110 室（包含室内不可移动装修及设施）房地产单价为 13,636 元/平方米，总价： $13,636 \times 47.94 \approx 65.37$ 万元；

2、嘉兴市梁林帆影庄 14 幢车库 110C 车库房地产单价为 1560 元/平方米，总价： $1,560 \times 7.29 \approx 1.14$ 万元；

3、嘉兴市梁林帆影庄东区 14 幢 110 室内附属可移动的家具家电总价：2,500 元

4、估价对象总价值： $65.37 + 1.14 + 0.25 = 66.76$ 万元。

（本页以下为空白）



十 估价结果

币种：人民币

估价对象	价值类型	评估总价 (万元)	大写
嘉兴市梁林帆影庄东区 14 幢 110 室及车库 110C (包含装修及附属家具家电)	市场价值	66.76	陆拾陆万柒仟陆佰元整

十一 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 平	3320200050		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 09 月 15 日，并于 2022 年 09 月 15 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 09 月 08 日起至估价报告出具之日 2022 年 09 月 21 日止。

嘉兴市国盛房地产估价咨询有限公司

2022 年 09 月 21 日



第四部分 附 件

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