

嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65
幢402C室
住宅房地产司法估价报告
嘉衡估字〔2022〕第09G079号

嘉兴市天衡房地产评估有限公司

房地产司法估价报告

估价项目名称：嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室住宅房地
地产

估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

估价机构：嘉兴市天衡房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

沈亚勇 注册房地产估价师 注册号：3320200065

杨光军 注册房地产估价师 注册号：3320060068

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十七日

估价报告编号：嘉衡估字〔2022〕第09G079号

致估价委托人函

嘉兴市南湖区人民法院：

受贵方委托，为司法处置提供参考依据，本公司对***所有的位于嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室住宅房地产市场价格价值进行评估。估价对象嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室（房屋建筑面积117.42平方米，车库建筑面积21.89平方米及土地使用权面积23.76平方米）。房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规、规章、标准等，按照严谨的估价程序，遵守公认的独立、客观、公正、合法估价原则，在合理的假设下，运用了比较法和收益法进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室住宅房地产在价值时点2022年09月16日的市场价值为人民币174万元[其中住宅总价169.6万元(已包含固定装修价值)，单价14443元/平方米，车库总价4.4万元，单价2000元/平方米]，大写为壹佰柒拾肆万元整。

嘉兴市天衡房地产评估有限公司

法定代表人：商卫民

二〇二二年九月二十七日

以上内容均摘自估价报告书正文，欲详细了解本次估价全面情况，请认真阅读本估价报告书全文。

目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价的假设和限制条件	5
第三部分 房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	17
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
第五部分 附 件	18

第一部分 估价师声明

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系或偏见，也与当事人、利害关系人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

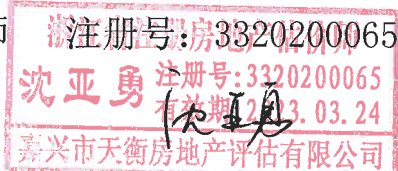
5、注册房地产估价师沈亚勇已于2022年09月16日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并于估价委托人协商约定实地查勘日为本次价值时点。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

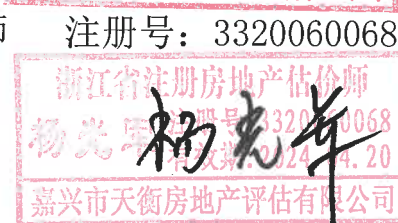
7、本估价报告须经注册房地产估价师签字、盖章后方能生效。

8、未经我公司允许，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

沈亚勇 注册房地产估价师



杨光军 注册房地产估价师



第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权情况表》，我们对以上查询结果记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但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。

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、本次估价以假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

4、本次估价以估价对象产权明晰无异议，手续齐全，可在公开市场上自由转让，无法律、法规禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本次估价以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为假设前提。

6 本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

7、报告以委托人领勘准确性为假设前提。

8、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

二、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

三、背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价税费按法定原则各自负担，不考虑税赋转移、税赋减免等因素的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设是估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假设。本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价委托方未提供估价对象最新的《不动产权证书》，其提供的《不动产产权情况表》中登记了估价对象的建筑面积及分摊土地面积，假设估价对象与《不动产产权情况表》登记的内容一致。

六、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告应用期限内使用。本估价报告使用期限为一年（自二〇二二年九月二十七日至二〇二三年九月二十六日止）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、本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所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

4、本估价报告仅供估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经本机构许可，不得提供给上述以外的任何单位和个人，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

5、本估价报告由嘉兴市天衡房地产评估有限公司负责解释。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

二、估价机构

估价机构名称：嘉兴市天衡房地产评估有限公司

法定代表人：商卫民

住 所：嘉兴市经济技术开发区新文化广场 1 幢 1901 室-01 至 2
室

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2011]012 号

资信等级：AAA 级

证书编号：浙估协资信证字[2020]062 号

联系人：高晨晨

联系电话：0573-82064066

三、估价目的

为司法处置提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围的界定

估价对象为嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室，房屋建筑面积117.42平方米，车库建筑面积21.89平方米。估价对象所在石堰苑（北区）小区东至商务大道，南至嘉兴市长水中心幼儿园，西至纺工路，北至河流。估价对象范围包括房地产及固定装修，具体以实际现状为准。

2、房地产权利状况

根据委托人提供的《不动产权情况表》复印件，有如下表1：

查询编号	NH202209150007	查询日期	2022/9/15 16:40:27
查询申请人	嘉兴市南湖区人民法院		
不动产登记信息			
业务号	NH201807230275	登记类型	转移登记
不动产权证书号	浙(2018)嘉南不动产权第0023926号	档案号	
登记时间	2018/7/23 15:46:35	权属状态	登记
动产坐落	嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室		
房屋所有权人	***	证件类型	身份证
证件号码	610122197912220911	共有情况	单独所有
不动产单元号	330401008019GB00128 F00650014等共2个	土地使用权面积(m ²)	23.76
土地使用权人	***	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	住宅（拆迁安置房）	土地权利性质	出让
土地使用期限	2088/5/30止		
规划用途	成套住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	混合	所在层/总层数	车库/5, 4/5
建筑面积(m ²)	139.31	专有建筑面积(m ²)	120.15
分摊建筑面积(m ²)	19.16		
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	已被抵押	查封(冻结)情况	已被查封
权利其他状况	共用宗地面积：372.10 m ² 房屋建筑面积：139.31 m ² ，房屋专有建筑面积：120.15 m ² ，房屋分摊建筑面积：19.16 m ²		

	共有 2 个不动产单元，其中： 幢号：0065，房间号：402C，房屋建筑面积：21.89 m ² ，房屋专有建筑面积：15.12 m ² ，房屋分摊建筑面积：6.77 m ² 房屋总层数：5 层，所在层数：车库层 幢号：0065，房间号：402，房屋建筑面积：117.42 m ² ，房屋专有建筑面积：105.03 m ² ，房屋分摊建筑面积：12.39 m ² 房屋总层数：5 层，所在层数：4 层						
附记							
备注	此证明仅供不动产交易纳税参考，盖章后有效						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国农业银行股份有限公司嘉兴分行、嘉兴市住房公积金管理中心	浙(2018)嘉南不动产证明第0017459号	一般抵押		1	638000	2018-07-10起 2038-07-09止	2018-07-23 15:46:37
查封情况							
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	
嘉兴市公安局南湖区分局	嘉南公(经)封字(2021)00008号	查封	查封：嘉兴市石堰苑(北区)65幢402室车库	查封清单、协助查封通知书	2021-05-18起 2023-05-17止	2021-05-18 10:06:58	
嘉兴市公安局南湖区分局	嘉南公(经)封字(2021)00008号	查封	查封：嘉兴市石堰苑(北区)65幢402室	查封清单、协助查封通知书	2021-05-18起 2023-05-17止	2021-05-18 10:06:58	

4、房地产实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象土地座落于嘉兴市石堰苑(北区)小区，所在宗地地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，利用状况较好，土地利用现状住宅。

（2）建筑物实物状况

估价对象所在嘉兴市石堰苑（北区）65幢，建筑形式为多层，建筑结构为混合结构，一梯（楼梯）两户。估价对象总层5层，设施设备有供电、供水设施等。

估价对象为嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室，所在层为5层，房屋建筑面积为117.42平方米，根据现场实际查勘估价对象外墙涂料，塑钢窗，室内格局为三室两厅一厨两卫一阳台。室内为精装修，客餐厅地面铺设地砖，墙面为涂料，石膏吊顶，顶棚为涂料，固定储物柜等；厨房地面铺设地砖，墙面墙砖，顶棚集成吊顶，安装整体上下固定橱柜及安装老板油烟机燃气灶等；东南卧室地面铺设木地板，墙面涂料，石膏线走边，顶棚为涂料，固定储物柜等；西南卧室地面铺设木地板，墙面涂料，石膏线走边，顶棚为涂料，固定储物柜等；西北卧室设木地板，墙面涂料，石膏线走边，顶棚为涂料，固定储物柜等；北卫生间干湿分离，地面铺设地砖，墙面墙砖、集成吊顶，坐便器，洗漱台一套、玻璃隔断、整体淋浴器等；西卫生间铺设地砖，墙面墙砖，集成吊顶，坐便器，洗漱台一套等；南阳台地面铺设地砖，墙面墙砖，顶棚为涂料，整体洗衣盆，固定储物柜等。本次估价对象范围包括房地产、固定装修。维护状况好，现状好，可正常使用。（详见现场照片）

4、房地产区位状况

嘉兴市石堰苑（北区）小区东至商务大道，南至嘉兴市长水中心幼儿园，西至纺工路，北至河流，交通便利度较好；附近区域有嘉兴植物园、

中央公园、杭州师范大学附属嘉兴经开实验小学(石堰校区)、嘉兴市长水中心幼儿园、丝路彩虹城、嘉兴凯宜医院等商业及公共配套设施；估价对象所在区域住宅小区有石堰苑（南区）、佳源四季璟园、东方禾苑、香缇世家、尚景蓝湾等，生活配套设施和公共设施相对较完善，生活配套条件相对较成熟。

出入口设置状况：东侧临商务大道设有出入口。

交通状况：估价对象所在区域有商务大道、纺工路等道路，出入可利用公交，出租车，停车便利，交通管制情况：无。

停车方便程度：估价对象小区内部地上停车位。

交通管制情况：目前周边道路为双向通行道路，无特殊交通管制。

环境状况：估价对象靠近嘉兴植物园，自然环境较好，景观较好，小区环境一般。

配套设施状况：该小区物业管理一般，楼盘品质一般。

五、价值时点

二〇二二年九月十六日（实地查勘之日）。

六、价值类型

本次估价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

本项估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估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。

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓客观，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓公正，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

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

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

八、估价依据

1、《中华人民共和国民法典》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行。

（中华人民共和国主席令第45号）

2、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行。（中华人民共和国主席令第32号）

3、《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）

4、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）

5、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015）

6、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）

7、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释[2009]16号）

8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号

9、浙江省高级人民法院实施《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》细则（浙高法[2010]299号）

10、房地产估价委托书及估价委托人提供的估价资料

11、本公司、注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价办法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种常用估价办法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为住宅用房，该区域内类似房地产的交易案例较多，适宜采用比较法；该区域内同类用房出租的情况较多，租金收入和出租费用透明，可以采用收益法；而估价对象为建成住宅小区，已无更新改造的必要，又非在建工程，故不宜采用假设开发法；同时该区域属于相对成熟区域，其

房地产的真实市场价值很难通过成本累加得到，成本法不宜采用。故在充分收集评估所需的资料的基础上，本次估价采用比较法和收益法。

比较法是选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的办法。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比准价格，其计算公式为：估价对象比准价格 = 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。

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办法。



收益法是假设估价对象在出租使用的情况下，预计估价对象正常的租金净收益，并选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算得出估价对象的房地产收益价格，其计算公式为：房地产收益价格 = $[A / (R-G)] \times [1 - (1+G)^n / (1+R)^n]$ （A指未来的年净收益，R指资本化率，G指净收益年递增比率，n指未来可获收益的年限）。

然后根据以上两种方法估算得出估价对象的比准价格和收益价格，进行综合分析后确定估价对象的客观合理价值。

十、估价结果

***所有的位于嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室住宅房地产，估价对象（房屋建筑面积117.42平方米，车库建筑面积21.89平方米及土地使用权面积23.76平方米），综合分析确定估价对象嘉兴市石堰苑（北区）65幢402室及65幢402C室住宅房地产在价值时点2022年09月16日的市场价值为人民币174万元[其中住宅总价169.6万元(已包含固定装修价值)，单价14443元/平方米，车库总价4.4万元，单价2000元/平方米]，大写为壹佰柒拾肆万元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈亚勇	3320200065		2022年9月27日
杨光军	3320060068		2022年9月27日

十二、实地查勘期

二〇二二年九月十六日

十三、估价作业期

自二〇二二年九月十六日至二〇二二年九月二十七日止

第五部分 附 件

- 一、估价对象权属证明资料复印件
- 二、估价委托书
- 三、估价对象实景照片、位置图
- 四、估价机构营业执照影印件
- 五、估价机构资质证书影印件
- 六、房地产估价师资格证书影印件

浙江省嘉兴市南湖区人民法院

价格评估委托书

2022 浙南湖法委评 209 号

嘉兴天衡房地产土地评估有限公司

我院执行（2022）浙 0402 执 3080 号申请执行人嘉兴市南湖区人民法院与被执行人冯卫博；宋丽娜非工作人员受贿罪一案中，因需对被执行人冯卫博所有的嘉兴市石堰苑 65 幢 402 室及车库 402C 市场价值进行评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第 47 条的规定，现委托你单位进行价格评估。评估结果请及时书面告之我院。

本案的资产评估费待拍卖完成后支付。资产评估案件收费，按浙江省物价局浙价服〔2011〕90 号《浙江省物价局关于制定资产评估收费标准的通知》附件 1《浙江省资产评估基准收费标准》执行。凡涉及房地产评估收费、土地评估收费及资产评估中涉及的房地产评估收费、土地评估收费，按浙 9 价服〔2011〕90 号《浙江省物价局关于制定资产评估收费标准的通知》第七项的规定执行。

联系人：周轶潇

电 话：82312035

二〇二二年九月五日



不动产信息查询记录



存档编号 1661994012773_1340B41

依 嘉兴市南湖区人 的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	冯卫博	证件号	610122197912220911
本次不动产信息查询共 2 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	嘉兴市石堰苑(北区)65幢402室及65幢402C室		
	不动产单元号	330401008019GB00128F00650014		
	权利人	冯卫博		
	证件号	610122197912220911		
	省编号	BDC3304021201836297608		
	产权证号	浙(2018)嘉南不动产权第0023926号		
	用途	成套住宅/住宅(拆迁安置房)	面积	土地使用权面积23.76m ² /房屋所有权面积139.31m ²
	共有情况	单独所有	登记时间	2018/07/23
	权利性质	市场化商品房/出让		
	使用期限	null-2088/05/30		
抵押状况	1、抵押权人:中国农业银行股份有限公司嘉兴分行,嘉兴市住房公积金管理中心,抵押证明号:浙(2018)嘉南不动产证明第0017459号,债权数额:63.80,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2018/07/23,抵押期限:2018/07/10至2038/07/09。			
查封状况	1、查封机关:嘉兴市公安局南湖区分局,查封文号:嘉南公(经)封字【2021】00008号,查封期限:2021-05-18至2023-05-17。			
不动 产 状 况	房2 坐落	嘉兴市石堰苑(北区)65幢402室及65幢402C室		
	不动产单元号	330401008019GB00128F00650034		
	权利人	冯卫博		
	证件号	610122197912220911		
	省编号	BDC3304021201836297608		
	产权证号	浙(2018)嘉南不动产权第0023926号		
	用途	成套住宅/住宅(拆迁安置房)	面积	土地使用权面积23.76m ² /房屋所有权面积139.31m ²
	共有情况	单独所有	登记时间	2018/07/23
	权利性质	市场化商品房/出让		
	使用期限	null-2088/05/30		
抵押状况	1、抵押权人:中国农业银行股份有限公司嘉兴分行,嘉兴市住房公积金管理中心,抵押证明号:浙(2018)嘉南不动产证明第0017459号,债权数额:63.80,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2018/07/23,抵押期限:2018/07/10至2038/07/09。			

产权证号

土地使用权面积23.76m²/房屋
所有权面积139.31m²

单独所有

null-2088/05/30

查封状况

1、查封机关：嘉兴市公安局南湖区分局, 查封文号：嘉南公（经）封字【2021】00008号
查封期限：2021-05-18至2023-05-17。

查询结果仅供法院作为线索信息参考



不动产产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被抵押 已被查封

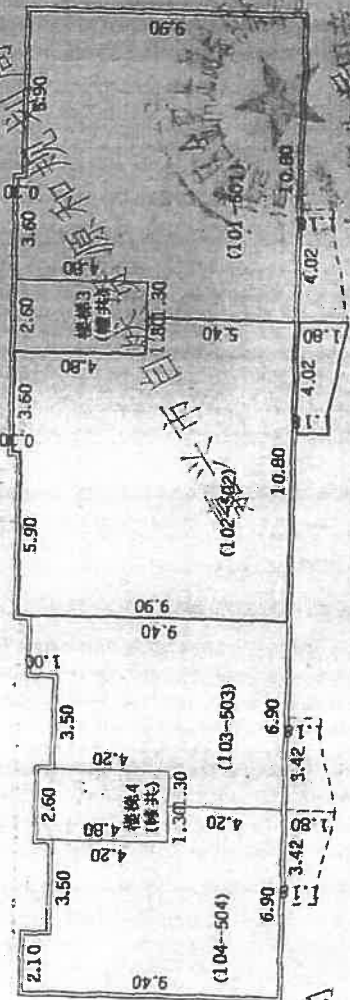
查询编号	NH202209150007		查询日期	2022/9/15 16:40:27			
查询申请人	嘉兴市南湖区人民法院()						
不动产登记信息							
业务号	NH201807230275		登记类型	转移登记			
不动产权证书号	浙(2018)嘉南不动产权第0023926号		档案号				
登记时间	2018/7/23 15:46:35		权属状态	登记			
不动产坐落	嘉兴市石堰苑(北区)65幢402室及65幢402C室						
房屋所有权人	冯卫博		证件种类	身份证			
证件号码	610122197912220911		共有情况	单独所有			
不动产单元号	330401008019GB00128F00650014等共2个		土地使用权面积(m ²)	23.76			
土地使用权人	冯卫博		土地权利类型	国有建设用地的使用权			
土地用途	住宅(拆迁安置房)		土地权利性质	出让			
土地使用期限	2088/5/30止						
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	混合		所在层/总层数	车库/5, 4/5			
建筑面积(m ²)	139.31	专有建筑面积(m ²)	120.15	分摊建筑面积(m ²)	19.16		
竣工时间			异议情况	无			
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封			
权利其他状况	共用宗地面积:372.10m ² 房屋建筑面积:139.31m ² ,房屋专有建筑面积:120.15m ² ,房屋分摊建筑面积:19.16m ² 共有2个不动产单元,其中: 幢号:0065,房间号:402C,房屋建筑面积:21.89m ² ,房屋专有建筑面积:15.12m ² ,房屋分摊建筑面积:6.77m ² ,房屋总层数:5层,所在层数:车库 幢号:0065,房间号:402,房屋建筑面积:117.42m ² ,房屋专有建筑面积:105.03m ² ,房屋分摊建筑面积:12.39m ² ,房屋总层数:6层,所在层数:4层						
附记							
备注	此证明仅供不动产交易纳税参考,盖章后有效。						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国农业银行股份有限公司嘉兴分行、嘉兴市住房公积金管理中心	浙(2018)嘉南不动产权证明第0017459号	一般抵押		1	638000	2018-07-10起 2038-07-09止	2018-07-23 15:46:37
查封情况							

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
嘉兴市公安局 南湖区分局	嘉南公(经) 封字【2021】 00008号	查封	查封: 嘉兴市石堰苑(北 区)65幢402室车库	查封清 单、协助 查封通知 书	2021-05-18 起 2023-05-17 止	2021-05-18 10:06:58
嘉兴市公安局 南湖区分局	嘉南公(经) 封字【2021】 00008号	查封	查封: 嘉兴市石堰苑(北 区)65幢402室	查封清 单、协助 查封通知 书	2021-05-18 起 2023-05-17 止	2021-05-18 10:06:58
操作人	沈琴	复核人	沈琴			
申请人签字		日期	2022-09-15 17:14:10			
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的, 以不动产登记簿为准。						

房屋分户平面图

幢号	65	丘号		丘支号		权证号	
房号	402	结构	混合结构	层数	5	套内面积 (m²)	105.03
座落	嘉兴市石堰苑(北区)65幢402室		建成年份	2010	所在层次	分摊面积 (m²)	12.39
					用途	建筑面积 (m²)	117.42

_4052010



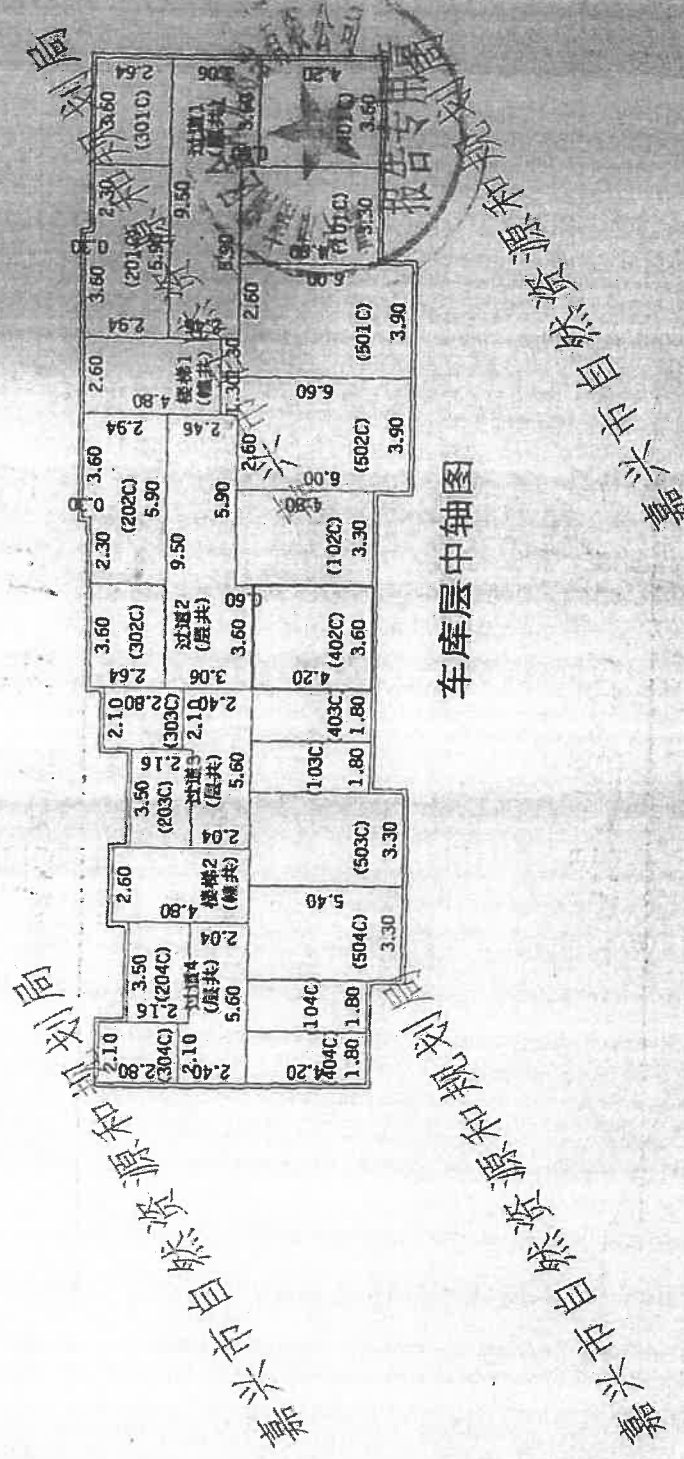
一至五层中轴图

房屋分户平面图

051

丘号	丘支号	权证号
65	层数	套内面积 (m ²)
402C	所在层次	分摊面积 (m ²)
嘉兴市石堰苑(北区)65幢402C室	用途	建筑面积 (m ²)

-4052010



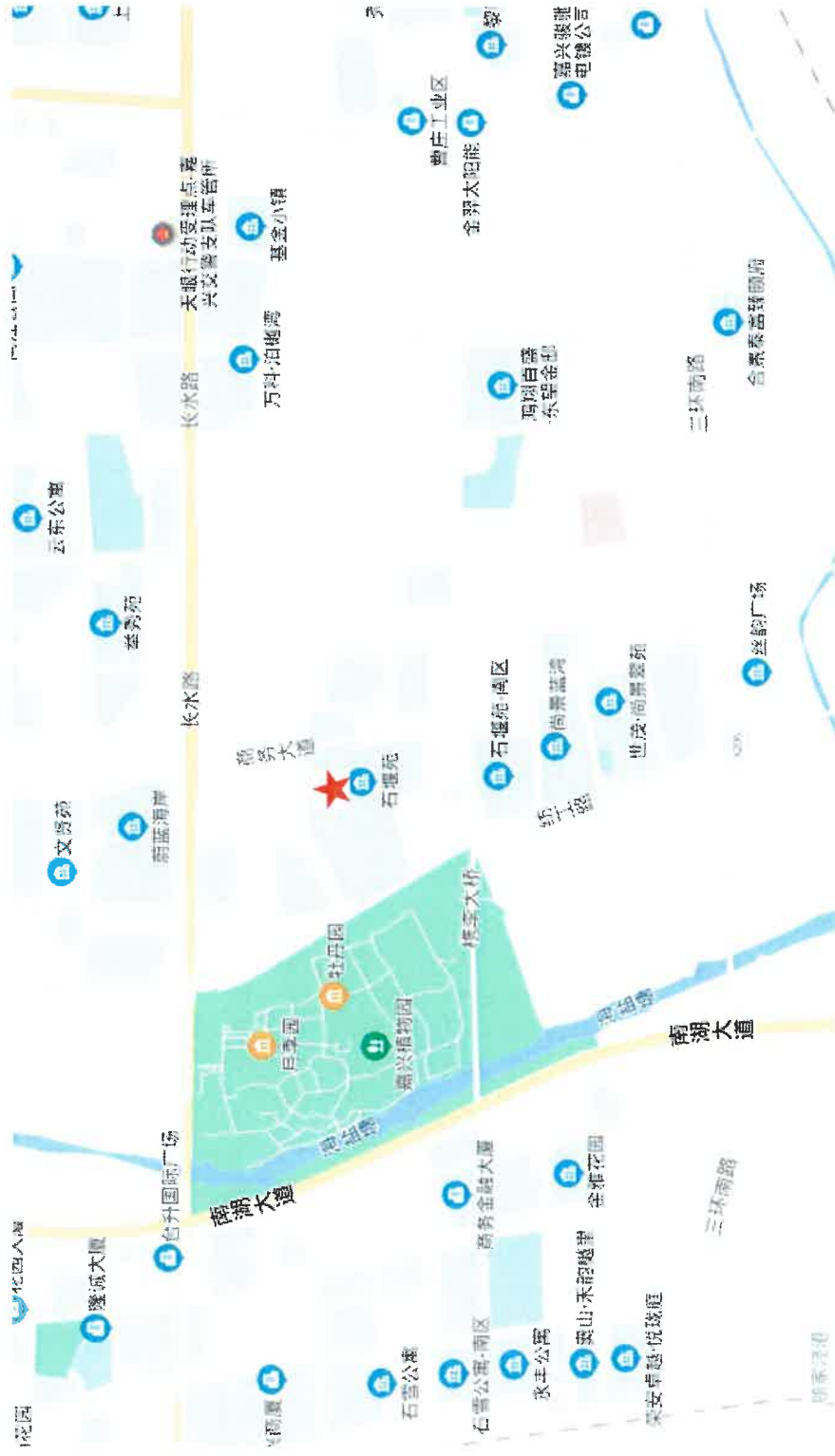
车库层中轴图

1:250





估价对象位置示意图



注：★ 代表估价对象

浙江省房地产估价机构资信等级证书

机构名称：嘉兴市天衡房地产评估有限公司

统一社会信用代码：913304115596552007

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]062号

有效期限：2020年03月03日至2023年03月03日

发证机构：（公章）

2020年03月03日



房地产估价机构备案证书

机构名称：嘉兴市天衡房地产评估有限公司

法定代表人：商卫民
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省嘉兴市经济技术开发区新文化广场1幢1901室-01至02室

联系电话：0573-82073669

统一社会信用代码：913304115596552007

组织形式：有限责任公司(自然人投资或控股)

首次备案日期：1900-01-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2011]012号

有效期限：2021年06月25日至2024年06月24日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年六月二十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913304115596552007 (1/3)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 嘉兴市天衡房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 商卫民

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2010年07月22日
营业期限 2010年07月22日至2030年07月21日
住所 浙江省嘉兴市经济技术开发区新文化广场1幢1901室-01至2室

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；房屋拆迁服务；商务代理服务；工程管理服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00246148

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00202917

姓名 / Full name

杨光军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420619197301248679

注册号 / Registration No.

3320060068

执业机构 / Employer

嘉兴市天衡房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

沈亚勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

33041199107092637

注册号 / Registration No.

3320200065

执业机构 / Employer

嘉兴市天衡房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

