

嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢
501C 室及 54 幢 501Y 室
涉执房地产处置司法评估报告

浙平佳房估字（2022）第 S-041 号



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室的涉执住宅房地产司法处置市场价值的评估

估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

房地产估价机构：平湖市佳诚房地产评估事务所（普通合伙）

注册房地产估价师：丁华强（注册号 3320140054）

郭志忠（注册号 3319970122）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月十四日

估价报告编号：浙平佳房估字（2022）第 S-041 号

致估价委托人函

嘉兴市南湖区人民法院：

受贵院委托，本估价机构对位于嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室的涉执住宅房地产进行了司法评估。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

2、估价对象：位于嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室的住宅房地产，房屋所有权人为[REDACTED]，房屋建筑面积 195.21 平方米（其中标准层住宅建筑面积 139.70 平方米、跃层住宅建筑面积 33.25 平方米、配套车库建筑面积 22.26 平方米），分摊土地使用权面积 37.40 平方米，房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，使用权性质为出让，使用期限：国有建设用地使用权为 2077 年 12 月 26 日止。

3、价值时点：二〇二二年十月三十一日（实地查勘之日）。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：本估价机构依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》及其他相关法律法规，按照房地产估价程序，通过市场调查和实地查勘，遵循独立客观公正、合法等估价原则，对估价对象进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件前提下的估价结果为：

评估总价：¥2326200.00

大写金额：人民币贰佰叁拾贰万陆仟贰佰元整



估价结果一览表

估价对象	建筑面积 (m ²)	所在楼层 /总楼层	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
嘉兴市南湖区余 新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室	172.95 (住宅)	5-6/6	13450	2326200
	22.26 (车库)	车库层/6		
房地产评估总价 (元)				2326200
备注： 1、上述房地产评估价格单位为人民币元，总价取整至百位，评估单价以房屋主体 面积（住宅面积）计算，按总价四舍五入取整至个位； 2、本次估价结果的评估范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用 权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施，及产权人合法享有的相关权益， 包含室内固定装修及不可移动设施，不包括可移动的家具电器等相关动产、债权 债务、特许经营权等其他财产。				

特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；

2、估价结果报告随函送达，如有异议，请估价委托人于十日内向本估价机构提出；

3、本报告自出具之日起至二〇二三年十一月十三日内有效，随着时间的推移及市场的各种变化，应重新评估。

平湖市佳诚房地产评估事务所（普通合伙）

执行事务合伙人：吴佳蕴

二〇二二年十一月十四日

目 录

一、 估价师声明.....	4
二、 估价假设和限制条件.....	5
三、 估价结果报告.....	8
（一） 估价委托人	
（二） 房地产估价机构	
（三） 估价目的	
（四） 估价对象	
（五） 价值时点	
（六） 价值类型	
（七） 估价原则	
（八） 估价依据	
（九） 估价方法	
（十） 估价结果	
（十一） 注册房地产估价师	
（十二） 实地查勘期	
（十三） 估价作业期	
四、 附件.....	16
（一） 估价对象权属资料复印件	
（二） 估价委托书复印件	
（三） 估价对象位置图、内外部状况照片	
（四） 房地产估价机构营业执照复印件	
（五） 房地产估价机构资质证书复印件	
（六） 房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，但受到估价报告中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、注册房地产估价师按照国家标准《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）以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告；

5、注册房地产估价师丁华强（注册号 3320140054）、评估专业人员张超已于价值时点二〇二二年十月三十一日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录；

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、委托人提供了《嘉兴市南湖区人民法院委托书》及估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房地产权结果信息一览表》复印件等资料，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，且房屋建筑面积、土地使用权面积经实地目测与权属资料上记载数字大体相当，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。

3、委托估价方提供的其他相关资料、数据真实可靠。

4、估价对象房地产，在合法前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、估价对象与其它生产要素相结合，能满足其剩余使用年其内的正常使用要求，并得到有效使用。

6、权利人拥有估价对象完全权益，包括房屋所有权和国有土地使用权。

7、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。

8、估价对象为整幢建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权为假设前提。

9、本次估价假设未签署针对估价对象的无限期或严重影响评估价

值的租赁协议为前提。

10、估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，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及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。

11、国家宏观经济政策变化、房地产市场的波动、自然灾害等不可抗力以及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化，本次估价未考虑这种未来可能的变化对估价结果的影响。

（二）特殊事项假设

1、未定事项假设：未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所作的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

2、背离事实假设：估价对象现状已抵押，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设立抵押权、无其他优先受偿权、未被查封等为前提。

3、不相一致假设：不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设：依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况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。本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据之用，若改变估价目的及使用条件，需向本所咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、在报告使用人使用本报告时，如果房地产市场状况或估价对象的法律权属、实体状况发生变化足以影响估价对象价值时，应重新委托估价。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

5、本报告的内容及评估价值等事宜，由本估价机构负责解释。未经本所书面同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门以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。

6、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地说明问题，不能作为测量成果以用作其他用途，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

7、本评估报告使用期限自出具评估报告日起壹年，即二〇二二年十一月十四日至二〇二三年十一月十三日有效。

8、本估价报告的全部或部分内容复印件均无效。

9、本报告中所使用的货币为人民币。

估价结果报告

一、估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

地址：浙江省嘉兴市南湖区望湖路 616 号

二、房地产估价机构：

机构名称：平湖市佳诚房地产评估事务所（普通合伙）

地址：平湖市当湖街道漕兑路 33 号 1101 室-3

执行事务合伙人：吴佳蕴

联系电话：0573-85023189、85138111

统一社会信用代码：913304827463064951

房地产估价机构备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2003]083 号

发证机关：浙江省住房和城乡建设厅

有效期限：2022 年 03 月 11 日至 2025 年 03 月 10 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而评估房地产市场价格。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

估价对象为位于嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室的住宅房地产，房屋建筑面积 195.21 平方米（其中标准层住宅建筑面积 139.70 平方米、跃层住宅建筑面积 33.25 平方米、配套车库建筑面积 22.26 平方米），分摊土地使用权面积 37.40 平方米，财产范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施，及产权人合法享用的相关权益，包含室内固定装修及不可移动设施，不包括可移动的家具电器等相关动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

（二）估价对象权益状况

1、建筑物权益状况

房屋所有权证号	嘉房屋证南湖区字第 00612338 号
房屋所有权人	■■■■■
房屋坐落	嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室
建筑面积	成套住宅建筑面积 172.95 m ² （其中含跃层建筑面积 33.25 m ² ）、配套车库建筑面积 22.26 m ²
结构	钢混
规划用途	住宅
建成年份	2012 年
房屋总层数	6
所在层数	车库层/6, 5、6/6
相关配套设施	/

2、土地权益状况

土地使用证号	嘉南土国用（2013）第 1033971 号
土地使用权人	金超
座落	余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室
权属性质	国有土地使用权
地类（用途）	城镇住宅用地
使用权类型	出让
使用权面积	37.40
终止日期	国有建设用地使用权 2087 年 12 月 26 日止

3、其他权利状况：

类型	状况描述
租赁权	未出租
抵押权	司法评估不考虑抵押因素对价值的影响
查封情况	司法评估不考虑查封因素对价值的影响
其他他项权利状况	除上述权利外，估价对象未设置如地役权、居住权等其他他项权利

（三）估价对象实物状况

估价对象为位于嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室的住宅房地产。该幢共二个单元，估价对象位于一单元东室，基本状况见下表：

建筑总层数	6 层，带电梯	所在层	车库/6、5、6/6
建成年份	2012 年	建筑结构	钢混
单元平面布局	规整	楼层形式	5 层标准层、6 层跃层
建筑面积 (m ²)	195.21	朝向部位	面南、东边套
户型布局	5 楼二开朝南，三室二厅二卫一厨，另有 6 楼跃层		
采光通风	采光及通风良好	室内配套设施	天然气、数字电视、宽带线路等通达
外墙装饰	外墙为面砖，铝合金通风窗等		
室内装修	5 楼内部整体精装修，厅地面铺设地砖，墙面墙砖、乳胶漆；卧室地面铺设木地板，墙面墙布、乳胶漆；卫生间、厨房地面铺设地砖，墙面为瓷砖到顶。内部扶梯通达跃层，跃层地面木地板，墙面乳胶漆。		
室内维护保养情况	较好	房屋成新状况	完好房
备注	成套住宅建筑面积 172.95 m ² （其中含跃层建筑面积 33.25 m ² ）、配套车库建筑面积 22.26 m ²		

（四）估价对象区位状况

嘉兴市位于长江三角洲南翼的杭嘉湖平原，东接上海，南濒杭州湾，西连杭州，北邻苏州，是马家浜文化的发祥地之一，唐宋以来一直是我国东南沿海重要的对外贸易口岸，被誉之为“鱼米之乡、丝绸之府”。嘉兴是国务院批准的第一批沿海经济开放区和浙江省重要的工贸城市，下辖嘉善、平湖、海盐、海宁、桐乡和南湖、秀洲等 7 个县(市、区)。全市总面积 3915 平方公里，其中市区面积 968 平方公里，截止 2021 年末，全市户籍人口约 372 万人。

估价对象房地产位于嘉兴市南湖区余新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室，所在小区东临新达路、南临幸福路、西

临嘉兴市豪利服饰有限公司，北临河流。所在区域为嘉兴市余新镇，周边各类基础公共设施及商业综合配套较齐全、环境状况良好。小区内部自然及人文环境较好，适宜居住生活。所在区域设施较完善，交通便利。

五、价值时点：

估价专业人员于二〇二二年十月三十一日对估价对象进行了现场查勘，根据与委托人沟通确认后确定该查勘日期二〇二二年十月三十一日为价值时点。

六、价值类型：

本报告估价结果的价值类型为房地产市场价格。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：

本次房地产估价遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循合法原则、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。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（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）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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》第三次修正）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起实施）；

5、《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》（法释[2011]21号）；

6、《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）；

7、《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

8、《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，本规定自2020年1月1日起施行）；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013）；
- 3、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协[2020]22号）；
- 4、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔[2021]3号）；
- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）；

（三）委托人提供的有关资料

- 1、估价对象权属及相关证明材料；
- 2、估价委托书；
- 3、估价委托人提供的其他相关资料。

（四）估价机构和估价人员掌握和调查的有关资料

- 1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2、注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料；
- 3、本估价机构 数据库资料。

九、估价方法：

根据估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关技术要求，结合估价对象特点和所在区域房地产市场状况，本报告采用比较法估价。

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。比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格

来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。

比较价值 = 可比实例价格 × 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

十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，采用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在维持使用现状前提下，于价值时点的估价结果为：

评估总价：¥2326200.00

大写金额：人民币贰佰叁拾贰万陆仟贰佰元整

估价对象	建筑面积 (m ²)	所在楼层 /总楼层	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
嘉兴市南湖区余 新镇信达南郡 54 幢 501 室、54 幢 501C 室及 54 幢 501Y 室	172.95 (住宅)	5-6/6	13450	2326200
	22.26 (车库)	车库层/6		
房地产评估总价（元）				2326200
备注： 1、上述房地产评估价格单位为人民币元，总价取整至百位，评估单价以房屋主体面积（住宅面积）计算，按总价四舍五入取整至个位； 2、本次估价结果的评估范围为估价对象的房屋所有权及其合法分摊的土地使用权，包括房屋正常使用不可分割的共用设备设施，及产权人合法享用的相关权益，包含室内固定装修及不可移动设施，不包括可移动的家具电器等相关动产、债权债务、特许经营权等其他财产。				

十一、注册房地产估价师：

参加本次估价的注册房地产估价师：

<p>丁华强（注册号：3320140054） 平湖市佳诚房地产评估事务所（普通合伙） 注册房地产估价师 丁华强 注册号：3320140054 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发</p> <p>签字日期：2022年11月14日</p>	<p>郭志忠（注册号：3319970122） 平湖市佳诚房地产评估事务所（普通合伙） 注册房地产估价师 郭志忠 注册号：3319970122 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发</p> <p>签字日期：2022年11月14日</p>
---	---

十二、实地查勘期：二〇二二年十月三十一日

十三、估价作业期：二〇二二年十月三十一日至二〇二二年十一月十四日



附件

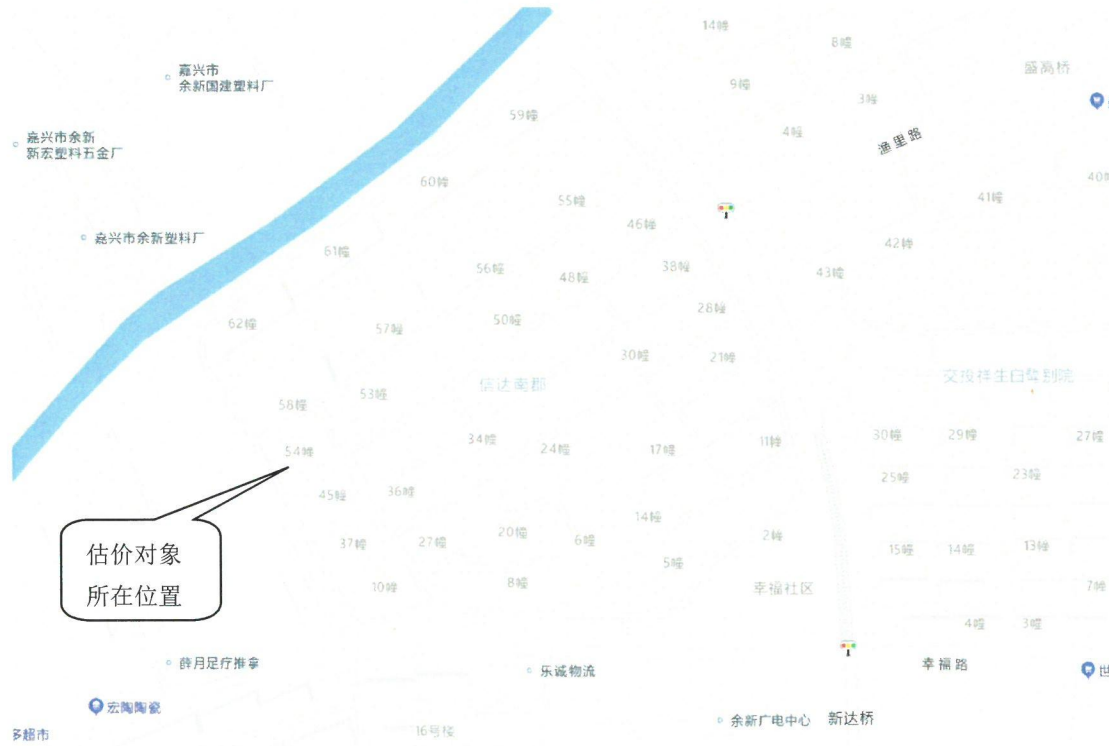
- （一）估价对象权属资料复印件
- （二）估价委托书复印件
- （三）估价对象位置图、内外部状况照片
- （四）房地产估价机构营业执照复印件
- （五）房地产估价机构资质证书复印件
- （六）房地产估价师注册证书复印件

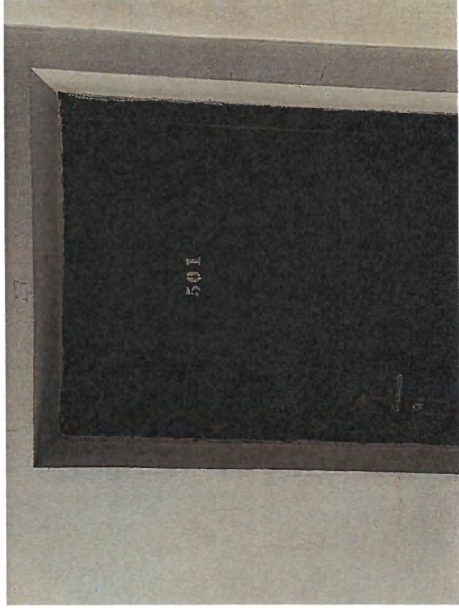
估价对象位置示意图

区域位置示意图

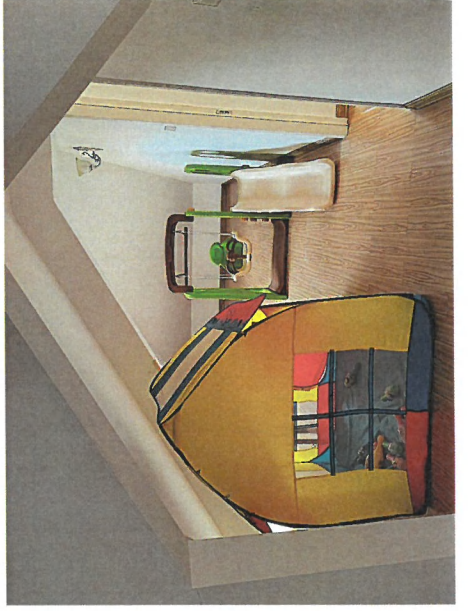
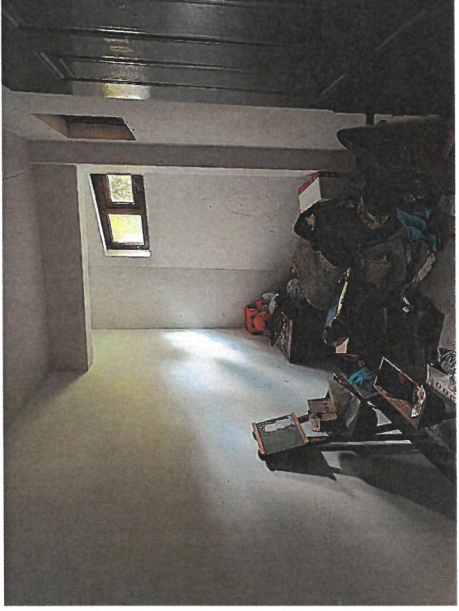


详细位置示意图





101 (Unit 1) 101



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100