



房地产估价报告

估价项目名称：江珍慧名下坐落于宁波市海曙区君子街 18 号 1908 室的住宅房地产司法评估

估价委托人：台州市椒江区人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：洪益为（注册号：3120110024）

宋传胜（注册号：3320190196）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 9 日

估价报告编号：中证（台州鉴）估字（2022）第 0027 号

委托书编号：（2022）台椒法委评第 225 号

执行裁定书编号：（2019）浙 1002 执 5614 号之五



致估价委托人函

台州市椒江区人民法院：

受贵院委托，我公司对江珍慧名下坐落于宁波市海曙区君子街 18 号 1908 室的住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行司法评估。

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2022 年 7 月 26 日，为实地查勘日。

估价对象：位于宁波市海曙区君子街 18 号 1908 室，为成套住宅，房屋所有权证号为甬房权证海曙字第 20101032316 号，房屋建筑面积为 206.76 m²；土地证号为甬海国用（2002）字第 05845 号，分摊土地使用权面积为 10.34 m²，使用权类型为国有出让，使用期限至 2065 年 10 月 30 日，用途为住宅用地。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的估价结果为人民币 430 万元，大写肆佰叁拾万元整，折合单价 20797 元/m²。

特别提示：1、本估价报告使用期限自出具之日起壹年内有效，即自 2022 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。
2、请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，必须完整使用方为有效，仅有部分内容单独使用则无效。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人

二〇二二年八月九日





注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价师不承担对估价对象的内部结构质量、面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由委托人负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托人承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价是以估价对象合法取得、在法定用途下可持续使用为假设前提。

2、本公司注册房地产估价师对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

3、估价师仅对估价对象作视力可及范围的一般性查勘，对房屋安全、环境污染等影响其价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑其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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估为房地产司法拍卖估价，故不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。



四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，我公司不承担任何责任。

3、本报告仅为本次委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告应用有效期为自出具之日起一年，即自 2022 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况对房地产价格所产生的影响。

6、本次估价计算过程中的单价乘以面积所得结果如和总价有微小差异，以总价为准。

7、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

8、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章后有效，报告的全部或部分复印件均无效。

9、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



10、当事人或者利害关系人对本报告有异议的，应在收到报告后五日内通过委托人向我公司转交书面意见。

七、其他事项说明

1、本估价报告在应用有效期内使用有效，若超过期限，本报告将失去效力。随着时间推移及市场情况发生变化，或者国家和地方对房地产政策、法规发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

2、本次估价的估价范围不含室内可移动的财物，即不含动产。

3、本次估价的估价结果不考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或由债务及经营决策失误造成市场运作失当对其价值的影响。

4、本次估价的估价结果不包含拍卖成交的各项税费、诉讼费、评估费及拖欠的水电气费、物业管理费等费用。

5、报告使用者应注意假定估价对象在价值时点强制处分时，因拍卖产生的相关税费、手续费等以及竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及拍卖市场成交活跃程度等因素，都将对拍卖结果产生一定的影响。

(本页以下空白)



房地产估价结果报告

中证（台州鉴）估字（2022）第 0027 号

一、 估价委托人

估价委托人：台州市椒江区人民法院

二、 房地产估价机构

名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

地址：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：至 2022 年 10 月 21 日

台州分公司地址：椒江方远大厦商务楼 1701 室

负责人：洪益为

证书编号：浙房估备[2016]016 号

有效期限：至 2022 年 10 月 21 日

电话：0576-88122805

三、 估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、 估价对象

（一）估价范围

本次估价范围为位于宁波市海曙区君子街 18 号 1908 室的住宅房地产



及不可分离的固定装修装饰、配套设施设备（不含室内可移动的财物，即不含动产）。估价对象为成套住宅，房屋所有权证号为甬房权证海曙字第20101032316号，房屋建筑面积为206.76 m²；土地证号为甬海国用（2002）字第05845号，分摊土地使用权面积为10.34 m²，使用权类型为国有出让，使用期限至2065年10月30日，用途为住宅用地。

（二）房地产实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象所在建筑物结构为钢混结构，建筑物总层数为二十层，建筑物为南北朝向。估价对象位于第十九楼、第二十楼1908室，套间复式结构。

◆建筑面积：206.76 m²

◆建筑结构：钢混结构

◆外观形象：估价对象所在建筑物为高层商住楼，所在建筑整体建筑式样一般、较为老旧

◆空间布局及建筑功能：两部电梯，所处楼层分为12户，公共楼道位于北部（见产证附图），估价对象为套间复式结构，室内分为上下两层；作住宅用房

◆装饰装修：普通装修，成新较旧，维护保养情况一般

建筑物内外部实物状况详见所附照片

◆设施设备：电梯系统、消防设施；水、电设施

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；正常维护保养、正常使用

◆物业管理：有专业物业管理公司进行管理

2、土地实物状况

◆物业四至：东临狮子街，南临君子街，西临石板巷，北临药行街

◆分摊土地使用权面积：10.34 m²

◆地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致

◆地质、土壤：有足够承载力，无不良地质现象

◆土地平整程度：场地平整，程度优

◆开发程度：“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）



及场地平整); 已开发成高层商住楼

(三) 房地产权利状况

- ◆座落: 宁波市海曙区君子街 18 号 1908 室
- ◆权利人: 江珍慧
- ◆共有情况: 单独所有
- ◆用途: 住宅
- ◆土地权利性质: 国有出让
- ◆土地使用期限: 至 2065 年 10 月 30 日
- ◆租赁状况: 无

(四) 区位状况

1、位置状况

- ◆物业四至: 东临狮子街, 南临君子街, 西临石板巷, 北临药行街
- ◆商住聚集度: 商住聚集度高
- ◆朝向: 南、北朝向
- ◆楼层: 建筑物总层数为二十层, 估价对象位于第十九楼、第二十楼

2、交通状况

◆道路状况: 估价对象所在区域内以主干道为主, 次干道为辅, 道路通达度优

◆公共交通状况: 附近有轨道交通 1 号线、2 号线等多条公交线, 公共交通便捷度优

◆交通管制情况: 估价对象所在区域无交通管制

◆停车方便程度: 周边停车方便程度一般

3、周边环境状况

- ◆自然环境: 城市内一般自然环境
- ◆人文环境: 好
- ◆景观: 估价对象所处楼层高, 可鸟瞰城市风景

4、外部配套设施状况

◆基础设施

“五通一平” (即通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整)



◆公共服务设施

估价对象所处“灵桥公寓”位于宁波市中心，地理位置十分优越，周边有宁波市天一广场、宁波市第一医院、学校、公园等，公共服务设施配套完善

五、价值时点

2022年7月26日，为实地查勘日。

六、价值类型

(一) 价值类型：房地产市场价值。

(二) 价值定义：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。

(三) 价值内涵：估价对象房地产在价值时点满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、土地使用权的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、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。

◆独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。本次估价遵循独立、客观、公正原则，评估价值为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

◆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的原则。本次估



价遵循合法原则，评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

◆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的原则。本次估价遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

◆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偏差在合理范围内的原则。本次估价遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

◆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。本次估价遵循最高最佳利用原则，评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

八、 估价依据

（一）法律、法规、文件

- 1、《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。）
- 2、《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。）
- 3、《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。）
- 4、《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）
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，自2019年4月23日起施行。）



6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行。）

7、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

9、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，2016 年 05 月 01 日施行）

10、《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，2009 年 11 月 20 日起施行）

11、《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，2018 年 9 月 1 日起施行）

12、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号）

13、《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》（2010 年 10 月 22 日）

14、《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》（浙高法〔2009〕426 号）

15、其他有关法律、法规、司法解释和政策

（二）估价委托人提供的资料

- 1、评估委托书；
- 2、执行裁定书；
- 3、产权资料复印件。

（三）本公司收集的资料

- 1、实地查勘资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、本公司数据库资料。

九、 估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次估价采用比较法进行



评估。

比较法：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。

十、 估价结果

本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的估价结果为人民币 430 万元，大写肆佰叁拾万元整，折合单价 20797 元/m²。

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
洪益为	3120110024	
宋传胜	3320190196	

十二、 实地查勘期

2022 年 7 月 26 日，于当日完成。

台州市椒江区人民法院

执行裁定书

(2019)浙1002执5614号之五

申请执行人：蔡 男，

被执行人：中新产业集团有限公司，住所地台州市椒江区工人西路618号，统一社会信用代码913310001488896866。

法定代表人：陈

被执行人：陈德松，男，

被执行人：江珍慧，女，

本院在执行申请执行人蔡月庆与被执行人中新产业集团有限公司、陈德松、江珍慧民间借贷纠纷一案中，责令被执行人支付申请人执行款40108023.10元及利息，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。杭州市萧山区人民法院于2019年10月23日以(2019)浙0109执7810号执行裁定书查封了被执行人江珍慧所有的坐落于君子街18号1908的不动产(产

权证号：20101032316)。杭州市萧山区人民法院于2019年10月28日将(2019)浙0109执7810号案件移交本院,本院于2019年11月12日立案执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条规定,裁定如下:

拍卖被执行人江珍慧所有的坐落于君子街18号1908的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 蔡 奇
审 判 员 余晓勇
审 判 员 丁 民




二〇二二年六月二十日

代 书 记 员 盛 刚

甬 房权证 海曙 字第20101032316号

房屋所有权人	江珍慧		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	君子街18号1908		
登记时间	2010年06月01日		
房屋性质	住宅		
规划用途	套内建筑面积 (m ²)	159.70	其他
	建筑面积 (m ²)	206.76	
总层数	20		
房屋状况	房屋登记专用章		
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		至 止	

附



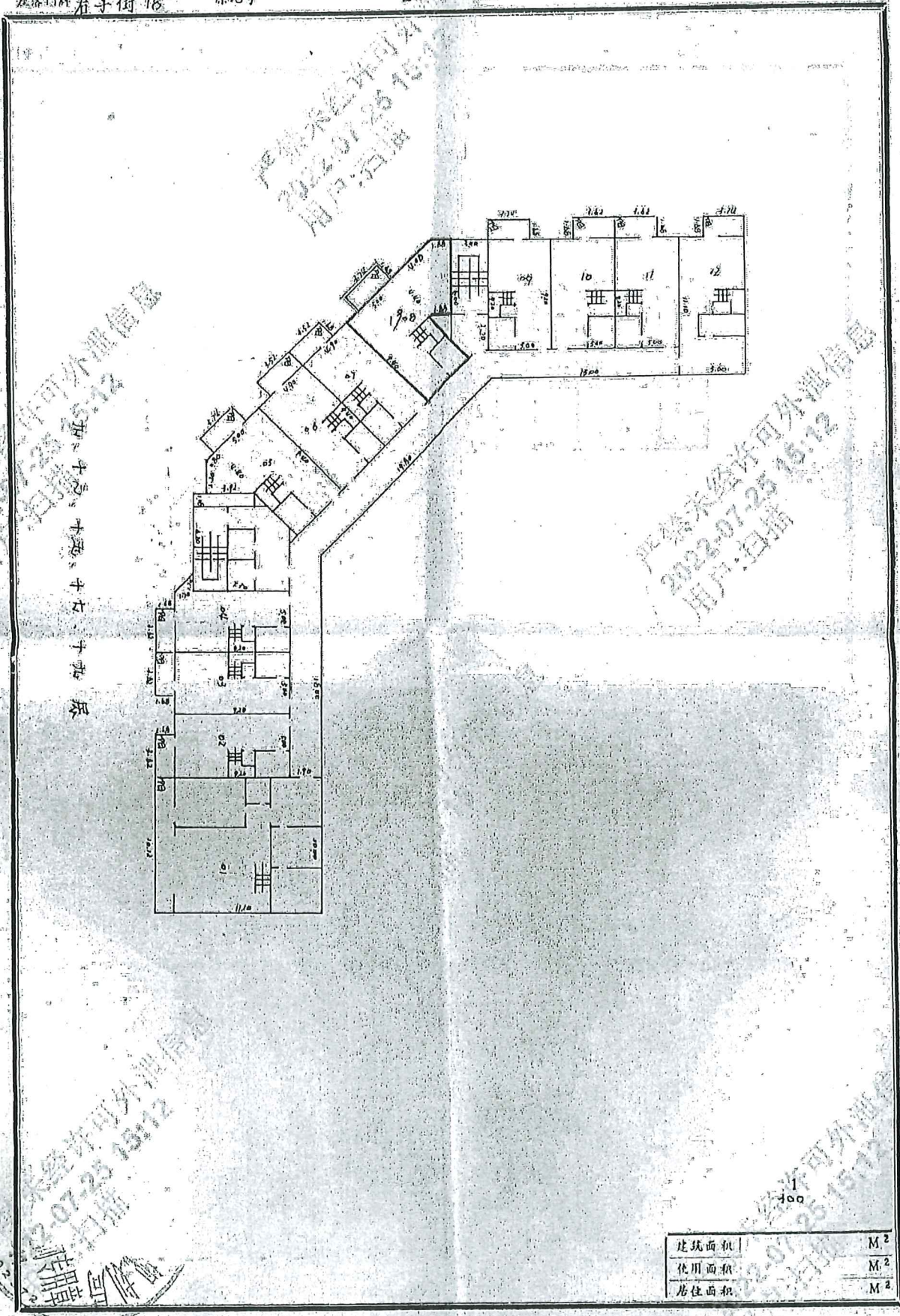
补发



2022
用户

8

桂林市秀禾街18# 宗地号 区 县 号 班号



18# 17# 16# 15# 14# 13# 12# 11# 10#

2022-07-25 13:12
用户

2022-07-25 13:12
用户

建筑面积	M ²
使用面积	M ²
居住面积	M ²

设计 绘图 审核 2022年 月 日

甬海

2002

05845


国用 () 字第

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章



土地使用者	江珍慧		
座落	君子街18号1908室		
地号	0311000	图号	105.40-604.75
用途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	国有出让(3)	终止日期	2065-10-30
使用权面积	10.34平方米		
其中共用分摊面积	10.34平方米		
 海曙区土地管理局 2002年8月1日			
填 证 机 关			

日期	宁波市国土资源局
	宁波市国土资源局
事 容	宁波市国土资源局