

# 房地产司法估价报告

估价报告编号：(2022) 嘉捷房估字第 (1415) 号

估价项目名称：嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C 住宅房地产市场价值评估

估价委托人：嘉兴市南湖区人民法院

房地产估价机构：嘉兴捷顺房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：

王少华 注册房地产估价师（注册号：3320150082）

蔡 阔 注册房地产估价师（注册号：3320210084）

估价作业期：二〇二二年八月十七日至二〇二二年八月二十三日

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十三日

## 致估价委托人函

嘉兴市南湖区人民法院:

我公司受贵院的委托,本着独立、客观、公正、合法的原则对位于嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C 住宅房地产的市场价值进行了评估。

**估价目的:** 为司法处置(诉讼、案件查处)提供参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象:** 孙\*\*所有的位于嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C 住宅房地产,房屋性质为市场化商品南房,房屋建筑面积共 175.49 平方米(其中:505 室 103.55 平方米,跃层 53.38 平方米,车库 505C18.56 平方米)及相应国有出让住宅(拆迁安置房)土地使用权面积为 29.1 平方米,不包括债权债务及其它特许经营权。

**价值时点:** 2022 年 08 月 17 日。

**价值类型:** 市场价值。

**估价方法:** 比较法

**估价结果:** 注册房地产估价师依据房地产估价的法律法规政策和规范,根据估价目的,遵循估价原则和估价程序,经实地勘察,采用科学的估价方法,经过周密、细致的测算,并结合估价经验,在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的在满足估价对象全部假设限制条件下的市场价值为人民币 **1290800** 元,大写人民币**壹佰贰拾玖万零捌佰元**整。具体明细见下页估价结果汇总表。

特别提示: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!

嘉兴捷顺房地产评估事务所有限公司

法定代表人:

二〇二二年八月二十三日

接上页。

估价结果汇总表

单位：元

权利人	孙**								价值时点	
房屋座落	嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C								2022 年 08 月 17 日	
产权证号	幢号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	建成年份	总层数	所在层数	用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价格 (元)
浙 (2019) 嘉开不动产权第 0012693 号	178	505	103.55	混合	2010	5	5	住宅	8700	900900
	178	跃层	53.38		2010	5	跃层	住宅	6090	325100
	178	505C	18.56		2010	5	车库	车库	1500	27900
小计			175.49							<b>1253900</b>
室内装修及家具家电评估值										<b>36900</b>
合计										<b>1290800</b>
大写金额	人民币壹佰贰拾玖万零捌佰元整									

嘉兴捷顺房地产评估事务所有限公司  
二〇二二年八月二十三日

## 目 录

第一部分、估价师声明.....	6
第二部分、估价假设和限制条件.....	7
第三部分、房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人: .....	10
二、房地产估价机构: .....	10
三、估价目的: .....	10
四、估价对象: .....	10
五、价值时点: .....	13
六、价值类型: .....	13
七、估价原则: .....	14
八、估价依据: .....	14
九、估价方法: .....	15
十、估价结果: .....	16
十一、注册房地产估价师: .....	16
十二、实地查勘期: .....	16
十三、估价作业期: .....	16
十四、估价报告使用期限: .....	16
十五、特别说明: .....	16

附件:

1. 《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 185 号
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
6. 注册房地产估价师资格证书复印件

## 第一部分、估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、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估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与本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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师蔡阔于 2022 年 08 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 参加本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王少华	3320150082		年 月 日
蔡 阔	3320210084		年 月 日

## 第二部分、估价假设和限制条件

### 一、估价的假设前提

#### (一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息查询结果》、《不动产查封登记信息查询结果》、《不动产抵押权登记信息查询结果》等资料，我们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. 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《不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

4. 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；

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，且以公共部位及公供设施、设备能正常使用及运行为估价前提。

6. 估价委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费及其滞纳金等。本次估价假设估价对象不存在欠缴

税金及相关费用为估价前提，提请报告使用人注意。

## (二) 未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

## (三) 背离事实假设

本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

## (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

估价委托人仅提供了《不动产产权信息查询结果》、《不动产查封登记信息查询结果》、《不动产抵押权登记信息查询结果》，未提供《房屋所有权证》和《国有土地使用证》或《不动产权证书》等估价所必需的反映估价对象权属状况的资料，注册房地产估价师已进行了尽职调查，但仍未取得该资料。本次假设估价对象权属信息以《不动产产权信息查询结果》为准。

## 二、估价报告应用的限制条件

1. 估价结果为房地产市场价格，一般不含交易过户税费，未考虑快速变现等处方式带来的影响。

2. 合理使用评估价值，本次估价结果仅为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价格，不得用作其它用途。

3. 本估价报告中的估价结果是地上房屋建筑物及其相应使用范围内的国有土地使用权的一个整体价值；按建筑面积予以计价。

4. 本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。在正常情况下本房地产估价报告使用期限为壹年，即自本报告出具之日起一年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相



应调整或委托估价结构重新估价。

5. 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变化对估价结果的影响。

6. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字盖章后作为一个整体时有效,否则,本估价报告的全部或部分复印件均无效。

7. 本报告的内容及评估价值等事宜,由本公司负责解释。未经本公司书面同意,本报告的全部或者任何一部分均不得向估价委托人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。

8. 本估价报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的任何后果,本估价机构不承担责任。

9. 当事人或者利害关系人对本估价报告有异议的,应在收到本估价报告5日内通过委托人向本房地产估价机构转交书面意见。超过5日未通过委托人向本房地产估价机构转交书面意见的,视为当事人或者利害关系人放弃对估价报告异议的权利。特此提请报告使用人注意。

## 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

联系人：程计钦

联系电话：0573-82318183

### 二、房地产估价机构：

机构名称：嘉兴捷顺房地产评估事务所有限公司

住 所：浙江省嘉兴市南湖区耀城广场 11、12 幢 12-1801 室

法定代表人：王少华

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2008]004 号

有效期限：2020 年 008 月 17 日至 2023 年 008 月 17 日

统一社会信用代码：91330402799638573W

### 三、估价目的：

为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象：

#### 1. 估价对象范围界定

本次估价对象是指位于嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C 住宅用房及其相应使用范围内国有土地使用权，孙\*\*拥有房屋所有权和国有住宅（拆迁安置房）用地使用权。估价对象财产范围为嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C 房地产，房屋性质为市场化商品房，建筑面积：505 室 103.55 平方米，跃层 53.38 平方米，车库 505C 18.56 平方米，共 175.49 m<sup>2</sup>，用途为住宅，相应国有出让住宅（拆迁安置房）用地使用权面积 29.1 平方米；不包括债权债务及其它特许经营权。

#### 2. 估价对象区位状况

估价对象位于嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C。江南新家园载桑坊东临里仁街，南临湘家荡大道，西临空地，北临河道。估价对象所在 178 幢东临 172 幢，南临湘家荡大道，西临围墙，北临 179 幢。小区为拆迁安置小区，体量较大，封闭式管理，四周有围墙围护，物业管理相对完善。幢与幢间有绿化点缀，自然环境良好。四周多为住宅小区及商办用房等，住宅小区有七星花园、大树绿苑、湘湖苑、湘景苑等新老住宅小区；配套设施有七星综合农贸市场、湘家荡旅游度假区、湘家荡七星文化公园、嘉兴南湖国际七星学校、七星街道卫生服务中心等，公共及生活配套有待进一步完善。

### 3. 建筑物基本状况

房屋登记状况一览表	
房屋所有权证号	浙(2019)嘉开不动产权第 0012693 号
房屋所有权人	孙**
共有情形	单独所有
房屋座落	嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C
登记时间	2019 年 6 月 24 日
房屋性质	市场化商品房
所在层/总层数	车库/5, 5/5
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	175.49 (其中: 505 室 103.55 平方米, 跃层 53.38 平方米, 车库 505C 18.56 平方米)
房屋用途	住宅、车库
建成年份 (年)	约 2010
结构	混合

现场实勘：估价对象所在 178 幢房屋为混合结构，建于约 2010 年，共 5 层，所在层为第 5 层、车库层。估价对象 505 室位于 3 单元第五层东侧。朝南、室内简单装修，层高约 2.8 米。外墙涂料，塑钢窗，进户防盗门，室内水、电通，房屋维修保养使用状况较好，属完好房。能满足住宅用房使用要求，可继续使用。

### 4. 土地基本状况

土地登记状况一览表	
产权证号	浙(2019)嘉开不动产权第 0012693 号
权利人	孙**

土地坐落	嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C
土地用途	住宅（拆迁安置房）用地
权利性质	出让
终止日期	2085 年 11 月 30 日
使用权面积（m <sup>2</sup> ）	29.1

现场实勘：估价对象所在小区宗地形状相对规则，东临里仁街，南临湘家荡大道，西临空地，北临河道。宗地条件一般，工程地质条件一般，地势平坦，水文状况良好，交通便利，已进行绿化围护。宗地内水、电、通讯、有线电视、燃气、宽带等管网均已接通，宗地已开发程度达到六通一平，为熟地，地面上已建有房屋建筑物。

#### 5、房地产权利状况

估价对象房屋所有权人为孙\*\*，房屋所有权证号为浙（2019）嘉开不动产权第 0012693 号，至价值时点，估价对象为孙\*\*所有，估价对象土地属国家所有，土地使用权人为孙\*\*，土地出让年限为 70 年，终止日期为 2085 年 11 月 30 日。至价值时点，估价对象宗地已使用了 6.71 年，实际土地使用权剩余期限为 63.29 年。（下附不动产抵押权登记信息及不动产查封登记信息查询结果）

不动产抵押登记信息			
不动产单元号	330402012027GB00248F01780029 等共 2 个		
不动产坐落	嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C		
抵押权人	华夏银行股份有限公司 嘉兴分行	抵押人	孙**
抵押方式	一般抵押	抵押顺位	1
抵押面积	175.49	不动产权证书号	浙（2019）嘉开不动产权第 0012693 号
登记类型	抵押登记	在建建筑物抵押范围	
被担保主债权数额（最高债权数额）（万元）	131.00	债务履行期限	2019 年 6 月 19 日至 2039 年 6 月 19 日

不动产登记证明号	浙(2019)嘉开不动产证明第0012905号	登记时间	2019/6/24 9: 24: 29
不动产查封登记信息			
不动产单元号	330402012027GB00248F01780029 等共 2 个		
不动产坐落	嘉兴市江南新家园载桑坊 178 幢 505 室及车库 505C		
权利人	孙**		
权利人证件类型	身份证	权利人证件号码	632823197510100044
独用土地面积		分摊土地面积	29.10
建筑面积	175.49	不动产权证书号	浙(2019)嘉开不动产权第0012693号
土地用途	住宅(拆迁安置房)	规划用途	成套住宅
查封机关	嘉兴市南湖区人民法院	查封类型	查封
查封文件	民事裁定书、协助执行通知书	查封文号	(2022)浙0402民特62号
查封期限	2022年06月02日起2025年06月01日止		
查封顺序	1		
查封登记时间	2022/6/2 11: 44: 00		

## 五、价值时点：

二〇二二年八月十七日。

由于本次估价目的为司法处置(诉讼、案件查处)提供参考依据而评估房地产市场价值,司法评估委托书对价值时点未作约定,故本次估价以实地查勘日为价值时点。

## 六、价值类型：

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：

房地产估价应遵循独立、客观、公正原则，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：

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。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：遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3.价值时点原则：遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4.替代原则：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或价格偏差应在合理范围内。

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.法律法规和政策依据

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；

- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《不动产登记暂行条例》；
- (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》；
- (8) 《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》；
- (9) 《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》；
- (10) 《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》；

## 2. 估价标准依据

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 《房地产估价报告评审标准（试行）》；
- (5) 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；
- (6) 《浙江省房地产司法估价技术指引》；
- (7) 《浙江省建筑工程预算定额》；

## 3. 估价委托人提供的资料依据

(1) 《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 185 号；

(2) 《不动产登记信息查询结果》、《不动产查封登记信息查询结果》、《不动产抵押权登记信息查询结果》等复印件资料；

## 4. 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料依据

- (1) 注册房地产估价师现场勘查资料；
- (2) 我公司数据库资料；
- (3) 交易实例、市场租金、本地相关税费等资料；

## 九、估价方法：

根据估价委托人提供的资料，同时结合估价对象的实际情况，经过反复研究，注册房地产估价师确定在本次评估中采用**比较法**对估价对象进行评估确定市场价值。

#### 十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法（比较法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定该房地产在价值时点的估价结果为 **1290800** 元，大写金额人民币 **壹佰贰拾玖万零捌佰元整**。详见估价结果汇总表

#### 十一、注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王少华	3320150082		年 月 日
蔡 阔	3320210084		年 月 日

#### 十二、实地查勘期：

2022 年 08 月 17 日-2022 年 08 月 17 日

#### 十三、估价作业期：

2022 年 08 月 17 日-2022 年 08 月 23 日

#### 十四、估价报告使用期限：

本评估报告使用期限自估价报告提交日起壹年，即 2022 年 08 月 23 日至 2023 年 08 月 22 日内有效。

#### 十五、特别说明：

1. 本次估价根据估价目的，采用市场价值标准，估价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，也不应当



被视为对估价对象处置成交价格的保证。并应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。

2. 本次估价对象房地产可能存在欠缴物业费、水电费等情况。

3. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

4. 估价委托人可参照《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》及《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》中规定使用本报告。

5. 本估价报告数据采用电子连续计算得出，并按四舍五入取整。可能出现个别等式左右不完全相等等情况，但不影响最终评估结果的准确性。

嘉兴捷顺房地产评估事务所有限公司

二〇二二年八月二十三日

### 估价对象位置图





估价对象现场照片



小区大门口



178 幢东南立面



178 幢 3 单元



505 室门口



室内



室内

