

涉执房地产处置司法评估报告

嘉兴恒新司法估字(2022)第010号

估价项目名称:陈**所有的位于嘉兴市江南新家园清风坊23幢3单元605室及车库605C住宅房地产司法评估

估价委托人:嘉兴市南湖区人民法院

房地产估价机构:嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

注册房地产估价师:李福全(注册号:3319970106)

李其奉(注册号:2320140020)

估价报告出具日期:二〇二二年七月二十八日

致估价委托人函

嘉兴市南湖区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，估价委托人提供的以及注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料，依据估价目的，遵循独立客观公正、合法的估价原则，按照估价程序，选用科学的估价方法，结合估价经验，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，对陈**所有的位于嘉兴市江南新家园清风坊23幢3单元605室及车库605C住宅房地产进行了司法评估，现将估价结果综述如下：

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估价对象的房地产市场价格。

估价对象：

1.名称：嘉兴市江南新家园清风坊 23幢3单元605 室及车库605C住宅房地产。

2.财产范围：估价对象为嘉兴市江南新家园清风坊23幢3单元605室及车库605C住宅房地产及其分摊的国有建设用地使用权，本次估价包含保证估价对象正常使用功能的附属配套设施，不包含估价对象内装饰装修、可移动的动产、债权债务等其他财产。

3.坐落：嘉兴市江南新家园清风坊23幢3单元605室及车库605C。

4.规模：估价对象住宅建筑面积为127.78m²及分摊的国有建设用地使用权21.2m²，自行车库605C建筑面积为23.91m²，总建筑面积151.69 m²。

5.类型/用途：出让、市场化商品房。

6.权属：权利人为陈**，权证编号为：浙(2021)嘉开不动产权第0000186号。

价值时点：2022年7月26日(实地查勘之日)。

价值类型：房地产市场价格，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。

估价方法：结合估价对象特点和本次估价目的，本次选用比较法、收益法进行估价。

估价结果：经过测算，在价值时点 2022 年 7 月 26 日嘉兴市江南新家园清风坊 23 幢 3 单元 605 室及车库 605C 住宅房地产市场价值为 1465325 元，大写：人民币壹佰肆拾陆万伍仟叁佰贰拾伍元整，建筑面积单价 9660 元/m²。

表：估价结果表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	江南新家园清风坊 23 幢 605 室	127.78	10906	1393595
2	自行车库 605C	23.91	3000	71730
	合计	151.69	9660	1465325

特别提示：

1. 本估价结果是满足估价与假设条件下的估价结果，且使用期限为从本报告出具之日起一年（2022 年 7 月 28 日至 2023 年 7 月 27 日止），若未满足上述条件，需重新估价；

2. 本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解本项目的全面情况，请估价委托人和估价报告使用者全面仔细地阅读估价报告全文。

嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

法定代表人：李福全

二〇二二年七月二十八日

目 录

第一部分 注册房地产估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	2
二、报告使用限制条件	3
第三部分 估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
第四部分 附 件	12
1. 估价对象位置示意图	
2. 估价对象内外部及周围环境状况照片	
3. 权属证明复印件	
4. 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 160 号	
5. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
6. 注册房地产估价师注册证书复印件	

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，在估价中做到勤勉尽责，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。

三、我们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。

四、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。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，本估价报告也未依据相关专业意见。

六、注册房地产估价师李福全、李其奉已于2022年7月26日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

姓名	注册号	签名	日期
李福全	3319970106	 嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司 注册房地产估价师 李福全 注册号: 3319970106 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年7月28日
李其奉	2320140020	 嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司 注册房地产估价师 李其奉 注册号: 2320140020 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	2022年7月28日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一)一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产产权情况表》及其有关资料，我们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，因不实造成的影响本公司不承担任何责任。

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. 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)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(3)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(4)不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

4. 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。

5. 估价对象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。

6. 假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用、欠缴税金及相关费用情况。

(二)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、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

(三)背离事实假设

背离事实假设是指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在价值时点的状况不一致的合理假定。估

价时未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对估价结果的影响。

(四)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。

(五)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、报告使用限制条件

(一)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。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二)估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价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。

(三)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

(四)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才会使用。

(五)当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利

利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(六)本估价报告需经注册房地产估价师签名（盖章）并加盖估价机构公章并作为一个整体时有效，复印件无效。

(七)未经估价机构书面同意，本估价报告的全部及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以其他任何方式公开发表。

(八)本估价报告由嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司负责解释。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：嘉兴市南湖区人民法院

地址：嘉兴市南湖区望湖路 616 号

二、房地产估价机构

房地产估价机构：嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

住所：嘉善县罗星街道开元广场 1 号楼四楼

法定代表人：李福全

统一社会信用代码：91330421789670422J

备案等级：二级

备案证书编号：浙建房估证字（2006）014 号

备案证书有效期限：2020 年 11 月 26 日至 2023 年 11 月 25 日

联系电话：0573-84028588

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估价对象的房地产市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

根据估价委托人提供的与本次估价范围有关的产权资料，我们进行了核对，估价对象为嘉兴市江南新家园清风坊 23 幢 3 单元 605 室及车库 605C 住宅房地产及分摊的国有建设用地使用权。本次估价包含保证估价对象正常使用功能的附属配套设施，不包含估价对象内装饰装修、可移动的动产、债权债务等其他财产。

(二)估价对象基本状况

1. 名称：嘉兴市江南新家园清风坊 23 幢 3 单元 605 室及车库 605C 住宅房地产。

2. 坐落：嘉兴市江南新家园清风坊 23 幢。

3. 规模：估价对象住宅建筑面积为 127.78 m²及分摊的国有建设用地使

用权21.2m²,自行车库605C建筑面积为23.91m²,总建筑面积151.69 m².

4.类型/用途: 出让、市场化商品房.

5.权属:

(估价对象权属状况

估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载如下:

不动产权证号	浙(2021) 嘉开不动产权第0000186号
权利人	陈**
共有情况	单独所有
坐落	嘉兴市江南新家园清风坊 23幢3单元605室及车库605C
不动产单元号	33040 2012027 GB00073 F00230026 等共2个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地(拆迁安置房)/成套住宅
面积	土地使用权面积21.2m ² /房屋建筑面积151.69 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2083年11月30日止
权利其他状况	共用宗地面积: : 507.8 m ² 房屋建筑面积: : 151.69 m ² ,房屋专有建筑面积: : 130.22m ² ,房屋分摊建筑面积: : 21.47 m ² 共有2个不动产单元,其中: 幢号: : 0023,房间号: : 605C,房屋建筑面积: : 23.91m ² ,房屋专有建筑面积: : 16.2m ² ,房屋分摊建筑面积: : 7.71m ² 房屋总层数: : 6层,所在层数: : 车库层 幢号: : 0023,房间号: : 605,房屋建筑面积: : 127.78m ² ,房屋专有建筑面积: : 114.02m ² ,房屋分摊建筑面积: : 13.76 m ² 房屋总层数: : 6层,所在层数: : 6层
	附记

(2) 目前使用情况

估价对象目前处于已抵押、被查封状态。

假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用、欠缴税金及相关费用情况,估价时未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对估价结果的影响。

三) 土地基本状况

1.四至: : 东临河道、南靠湘家荡大道、西到河道、北至河道。

2.规划条件: : 土地规划用途为住宅用地。

3.土地开发程度: : 至价值时点,该宗地红线内外基础设施达到"六通

一平”（即通路、通水、排水、通电、通讯、通气、场地平整）。

4. 土地形状：形状较规则，便于建筑布置。

5. 地形、地貌：地势平坦，无明显的坡度，易于施工。

6. 地势：该宗地于相邻土地、道路基本齐平。

7. 土壤：该宗地为住宅用地，没有迹象表明土壤受过影响。

8. 景观：该地块位于嘉兴市南湖区七星镇，附近有湘家荡旅游度假区，景观质量较好。

9. 周边环境：该宗地为住宅区，周边有和谐香岛花苑、七星花园、大树·湘湘恬园等小区；有世纪华联超市、好又多超市；有嘉兴南湖国际七星学校、丹辉语言表演示范学校、七星中心幼儿园；有嘉兴市第一医院湘家荡分院、七星街道社区卫生服务中心；有七星综合农贸市场、新家园农副产品疏导点；有嘉兴银行江南新家园社区支行、农业银行七星支行；有嘉兴鑫珏快捷酒店、格林豪泰嘉兴七星湘家荡店等，基础设施、公共服务设施一般。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑规模：估价对象住宅建筑面积为 127.78 m²及分摊的国有建设用地使用权 21.2 m²，车库 605C 建筑面积为 23.91 m²，总建筑面积 151.69 m²。

2. 建筑结构、户型结构：钢混结构；3 室 2 厅 2 卫。

3. 建筑用途：住宅用途。

4. 装修情况：估价对象整幢楼外墙面刷防雨漆，铝合金拉窗，单元内有一条步行楼梯，简单装修。

5. 维护养护情况及完损程度：建筑物目前未发现不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常，建筑物结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道舒畅，属于基本完好房。

五、价值时点

2022 年 7 月 26 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值名称：市场价值。

(二)价值内涵

市场价值是指估价对象房地产经适当营销后，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，具体如下：

(一)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；

(二)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；

(三)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；

(四)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；

(五)遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用是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、规模和档次等。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，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》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行，根据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. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，自1999年1月1日起施行，根据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)；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2007年10月28日起施行，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)。

(二)本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起实施)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013，自2014年2月1日起实施)；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)；

4. 《浙江省房地产估价技术指引》；

5. 《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》(浙估协(2021)3号)。

(三)估价委托人提供的有关资料

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160号；

2. 《不动产产权情况表》。

(四)房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 嘉兴市住宅二手房成交价格资料；

2. 嘉兴市住宅用房租赁价格资料；

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，估价方法通常有比较法、

成本法、收益法、假设开发法等。

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，根据期间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。

成本法是预测估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

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方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必些支出及折现率或后开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

结合估价对象特点和本次估价目的，本次选用比较法、收益法进行估价。

十、估价结果

我们根据估价目的，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和有关法律、法规，遵循独立客观公正、合法等原则，采用比较法、收益法进行估价，在认真分析估价委托人提供的以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料基础上，经过周密准确地计算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 7 月 26 日的市场价值为 1465325 元，大写：人民币壹佰肆拾陆万伍仟叁佰贰拾伍元整，建筑面积单价 9660 元/m²。

表 1：估价结果汇总表

估价结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	总价（元）	1629454
单价（元/m ² ）		10742	8035.6
评估价值	总价（元）	1465325	
	单价（元/m ² ）	9660	

表 2: 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	江南新家园清风坊 23 幢 605 室	127.78	10906	1393595
2	自行车库 605C	23.91	3000	71730
	合计	151.69	9660	1465325

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
李福全	3319970106		2022 年 7 月 28 日
李其奉	2320140020		2022 年 7 月 28 日

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 26 日。

十三、估价作业期

2022 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 28 日。

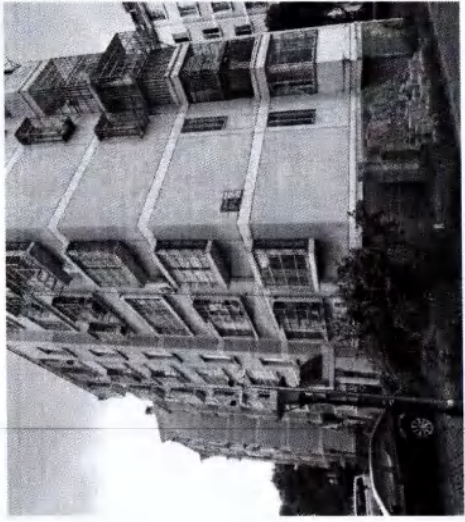
第四部分 附 件

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象内外部及周围环境状况照片；
3. 估价对象权属证明复印件；
4. 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160号；
5. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件；
6. 注册房地产估价师注册证书复印件。

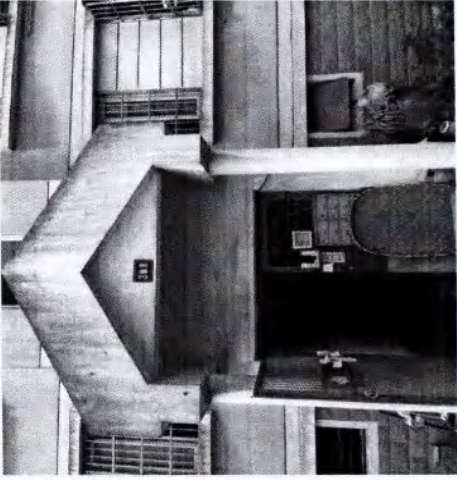
1. 估价对象位置示意图（嘉兴市江南新家园清风坊23幢3单元605室及车库605C住宅房地产）



2. 估价对象内外部及周围环境状况照片（嘉兴市江南新家园清风坊23幢3单元605室及车库605C住宅房地产）



外景



外景



内景



内景



内景



内景



内景



内景



营业执照

统一社会信用代码
91330421789670422J

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



注册	资本	贰佰万元整
成立	日期	2006年05月23日
营业	期限	2006年05月23日至2036年05月22日
住	所	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道开元广场1 号楼407、409、411号

名称	嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	李福全
经营范围	资产评估（综合类）；资产评估；土地评估；房地产价格评估， 房地产咨询，房地产经纪。（依法须经批准的项目，经相关部 门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2020年09月23日

房地产估价机构备案证书

机构名称：嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

法定代表人：李福全
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道开元广场1号楼
407、409、411号

联系电话：0573-84025548

统一社会信用代码：91330421789670422J

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-08-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2006]014号

有效期限：2020年11月26日至2023年11月25日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二〇年十一月二十六
日

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. 00258689

姓名 / Full name

李福全

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230404197106200310

注册号 / Registration No.

3319970106

执业机构 / Employer

嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00294879

姓名 / Full name

李其孝

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230202196408241056

注册号 / Registration No.

2320140020

执业机构 / Employer

嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

