

# 宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

Ningbo Jingwei Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

地址：慈溪市白沙路街道承兴大厦<4-2>、<4-3>室 邮政编码(PC)：315300

传真(FAX)：(0574) 63013570

电话(TEL)：(0574) 63013570

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：甬经估字[2022]第 SF1014-01 号

估价项目名称：陈尚会名下位于宁波市海曙区古林镇戴家新村 11 幢  
28 号 503 室住宅房地产的市场价值评估

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

房地产估价机构：宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋亚娣 注册号 3320020028

邵理丹 注册号 3320200020

估价报告出具日期：2022 年 10 月 14 日

宁波经纬

## 致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

本公司于2022年9月23日接受贵院（2022）浙0105执3787号委托，对贵院办理的浙江物产元通典当有限责任公司与陈尚会、陈金元典当纠纷一案所涉及的陈尚会名下位于宁波市海曙区古林镇戴家新村11幢28号503室住宅房地产的市场价值进行评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：陈尚会名下位于宁波市海曙区古林镇戴家新村11幢28号503室住宅房地产（含室内固定装修），房屋建筑面积为129.15平方米，土地使用权面积为26.62平方米，另有车棚一间，建筑面积为6.37平方米。

三、价值时点：2022年10月11日（完成实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，选用适宜的估价方法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在价值时点2022年10月11日的房地产市场价值为¥237.95万元（含室内固定装修及车棚价值），大写人民币贰佰叁拾柒万玖仟伍佰元整，折合房屋建筑面积单价为18424元/平方米。

七、特别提示：

使用本估价报告前，应认真阅读报告全文，特别是估价假设和限制条件，以免使用不当造成损失。

宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：蒋亚娣

2022年10月14日



# 目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	2
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
第三部分 估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
第四部分 附件	11
1、估价对象位置图	
2、估价对象实地查勘照片	
3、(2022)浙0105执3787号《司法评估委托书》复印件	
4、《不动产权证书》复印件	
5、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
6、注册房地产估价师注册证书复印件	

## 第一部分 估价师声明

我们在此郑重声明：

1、我们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、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估价假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师蒋亚娣已于2022年10月11日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本次估价提供重要专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
蒋亚娣	3320020028		2022年10月14日
邵理丹	3320200020		2022年10月14日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、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。

2、估价委托人提供了估价对象的权属证明等资料，我们已进行力所能及的对权属、面积、用途等核查验证，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、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。

4、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。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

至价值时点，估价对象设立有抵押权，且被人民法院依法查封。本次估价目的系涉拟房地产司法处置评估，原有的抵押权将因处置而消灭，查封将因处置而解除，故本次估价不考虑原有的抵押权及查封因素。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

2、评估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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 10 月 14 日起至 2023 年 10 月 11 日止。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机构重新估价。

5、本次估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、本估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

7、未经本公司书面同意，本估价报告的全部或部分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，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、根据《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）之规定，当事人、利害关系人对本估价报告有异议的，可以在收到本估价报告后五日内向人民法院提出书面异议。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：杭州市拱墅区人民法院

住所：浙江省杭州市拱墅区香积寺东路 109 号

### 二、房地产估价机构

名称：宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

住所：浙江省慈溪市白沙路街道承兴大厦<4-2>、<4-3>室

法定代表人：蒋亚娣

备案等级：二级

备案证书编号：浙建房估证字[2007]007 号

### 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

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价范围为陈尚会名下位于宁波市海曙区古林镇戴家新村 11 幢 28 号 503 室住宅房地产（含室内固定装修），房屋建筑面积为 129.15 平方米，土地使用权面积为 26.62 平方米，另有车棚一间，建筑面积为 6.37 平方米。

#### （二）估价对象基本状况

(1)名称、坐落：宁波市海曙区古林镇戴家新村 11 幢 28 号 503 室住宅房地产。

(2)规模：房屋建筑面积为 129.15 平方米，土地使用权面积为 26.62 平方米，另有车棚一间，建筑面积为 6.37 平方米。

(3)用途：经注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际用途为住宅。

(4)权属：依据估价对象权属证明等资料及注册房地产估价师调查情况，

估价对象权属状况如下。

①不动产权

权证号	浙(2020)宁波市海曙不动产权第0082247号
权利人	陈尚会
共有情况	单独所有
坐落	宁波市海曙区古林镇戴家新村11幢28号503室
不动产单元号	330203018002GB00902F00020011、330203018002GB00902F00020018
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/动迁房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积26.62m <sup>2</sup> /房屋建筑面积129.15m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权至2088年3月26日止
权利其他状况	土地使用权面积26.62m <sup>2</sup> ，其中独用土地面积0m <sup>2</sup> ，分摊土地面积26.62m <sup>2</sup>
附记	车棚一间6.37平方米

②他项权利设立情况

抵押证明号	抵押权人	最高债权数额	履行期限
浙(2020)宁波市海曙区不动产证明第0083438号	浙江物产元通典当有限责任公司	239万元	2020年8月6日至2023年8月5日

③查封等形式限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院依法查封。

④出租或占用情况

至价值时点，估价对象尚未腾空。

(三)土地基本状况

(1)四至：估价对象小区所在宗地东至河流，南至庙后路，西至广泽南路，北至古中路。

(2)形状：所处宗地形状较规则。

(3)开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地实际开发程度为红线外



“六通”（即通上、下水、通路、通电、通讯、通燃气），红线内地上规划建筑物已建成。

#### （四）建筑物基本状况

- (1)坐落：宁波市海曙区古林镇戴家新村 11 幢 28 号 503 室。
- (2)结构：钢混结构。
- (3)总层数/所在层次：共 5 层/第 5 层及阁楼层。
- (4)设施设备：给水、排水、电气等设施设备齐全。
- (5)新旧程度：建成于 2010 年，为完好房，整体维护保养较好。
- (6)装修及空间布局：估价对象位于第 5 层及阁楼层，其中第 5 层层高约 2.8 米，室内为三室一厨两卫格局；阁楼层为三室一卫格局，另有车棚一间，层高约 2.5 米，实地编号为 503，室内均为简单装修。

#### （五）区位概况

##### （1）位置

①坐落：宁波市海曙区古林镇戴家新村 11 幢 28 号 503 室，具体位置见附件《估价对象位置图》。

②方位：宁波市海曙区古林镇。

③与相关场所的距离：距古林镇人民政府直线距离约 0.6 千米，距宁波站直线距离约 10.7 千米，距宁波栎社国际机场直线距离约 3.4 千米。

④临路状况：所处楼幢临小区内部道路。

##### （2）交通

①道路状况：估价对象附近有广泽南路、古中路等道路，整体路面状况较好。

②出入可利用的交通工具：附近有 604 路、605 路、625 路、655 路等公交线路经停，公共交通便捷度较好。

③交通管制情况：周边道路无交通管制。

④停车方便程度：停车方便程度较好。

##### （3）外部配套设施

①基础设施：估价对象所在区域已发展成熟，道路、给水、排水、电力、通信、燃气等各项基础设施较完备。

②公共服务设施：估价对象所在区域公共服务设施较完备，附近有宁波市古林职业高级中学、宁波市海曙区古林镇中心小学等教育设施；有宁波银行(古林支行)、中国光大银行(古林社区支行)等银行网点；有万家乐超市(古林店)等商超；有宁波市海曙区古林镇卫生院等医疗设施。

#### (4)周围环境

估价对象周边自然环境一般，人文环境一般。

## 五、价值时点

房地产司法评估的价值时点，通常为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但委托书另有约定的除外。

鉴于《司法评估委托书》对价值时点的设定未作具体要求，本次估价按一般做法，设定价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即2022年10月11日。

## 六、价值类型

本次估价采用的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。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 替代原则：要求估价结果与估价对象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。

（五）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）有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- 6、《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）；
- 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》（法释〔2018〕15号）；
- 8、《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》（浙高法〔2010〕299号）。

### （二）有关估价标准

- 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、《浙江省房地产估价技术指引》第1号（浙估协〔2016〕46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、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协〔2020〕22号）；
- 6、《涉执房地产处理司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

### （三）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、（2022）浙0105执3787号《司法评估委托书》；

2、估价委托人提供的其他资料。

#### (四) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘搜集反映估价对象状况的资料；
- 2、估价对象及类似房地产交易等资料；
- 3、对估价对象所在地区的房地产价格有影响的资料；
- 4、对房地产价格有普遍影响的资料。

### 九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定，结合估价对象房地产状况和所在地区房地产市场状况，本次估价综合选用比较法。

即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。

计算公式：比较价格=可比实例的交易价格×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（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）。

### 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，选用适宜的估价方法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 11 日的房地产市场价值为 ¥237.95 万元（含室内固定装修及车棚价值），大写人民币贰佰叁拾柒万玖仟伍佰元整，折合房屋建筑面积单价为 18424 元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
蒋亚娣	3320020028		2022年10月14日
邵理丹	3320200020		2022年10月14日

### 十二、实地查勘期

2022年10月11日

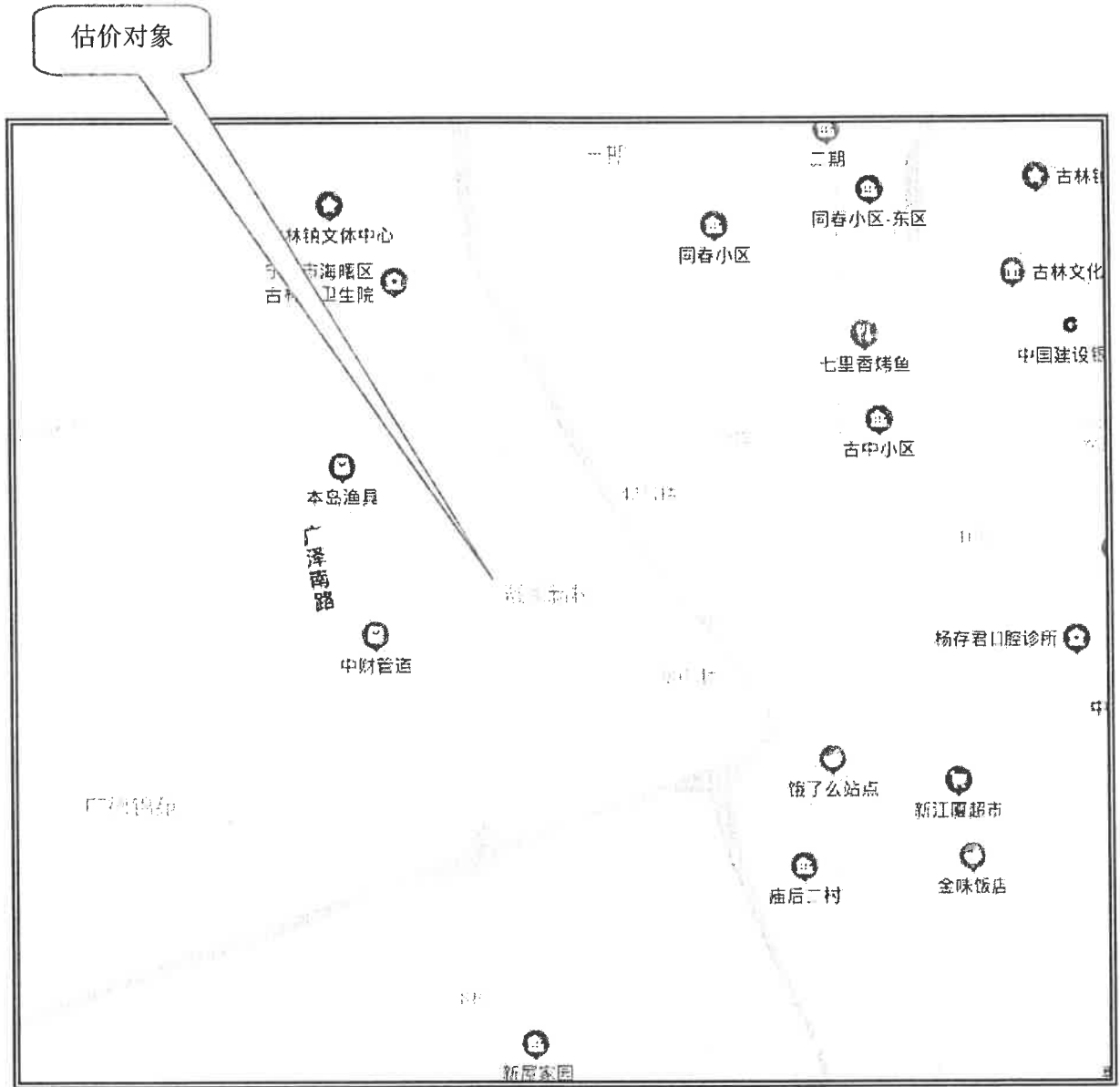
### 十三、估价作业期

自2022年9月23日起至2022年10月14日止。

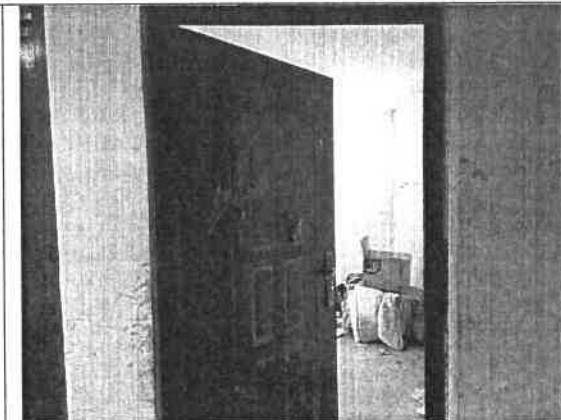
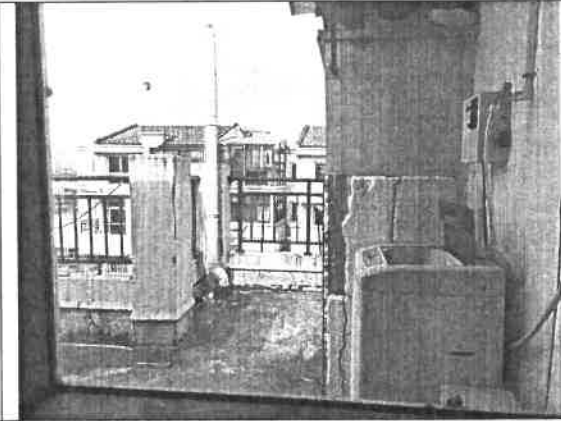
## 第四部分 附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实地查勘照片
- 3、（2022）浙 0105 执 3787 号《司法评估委托书》复印件
- 4、《不动产权证书》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件

# 估价对象位置图



估价对象实地查勘照片





# 杭州市拱墅区人民法院

## 委托书

(2022)浙0105执3787号

宁波经纬房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行浙江物产元通典当有限责任公司与陈尚会、陈金元典当纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

宁波市海曙区古林镇戴家新村11幢28号503室。



陈丽法官：0571-88166838

评估人员：0571-56578890

权证号: BDC330203120209003863896  
 ( 3820 ) 宁波市地籍 不动产权第 0082247 号

权利人	陈尚会
共有情况	单独所有
坐落	宁波市海曙区古林镇戴家新村11幢28号503室
不动产单元号	330203018002GB00902F00020011, 330203018002GB00902F00020018
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/动迁房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积26.62㎡/房屋建筑面积129.15㎡
使用期限	国有建设用地使用权至2088年03月26日止
权利其他状况	土地使用权面积: 26.62㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积26.62㎡

附 记

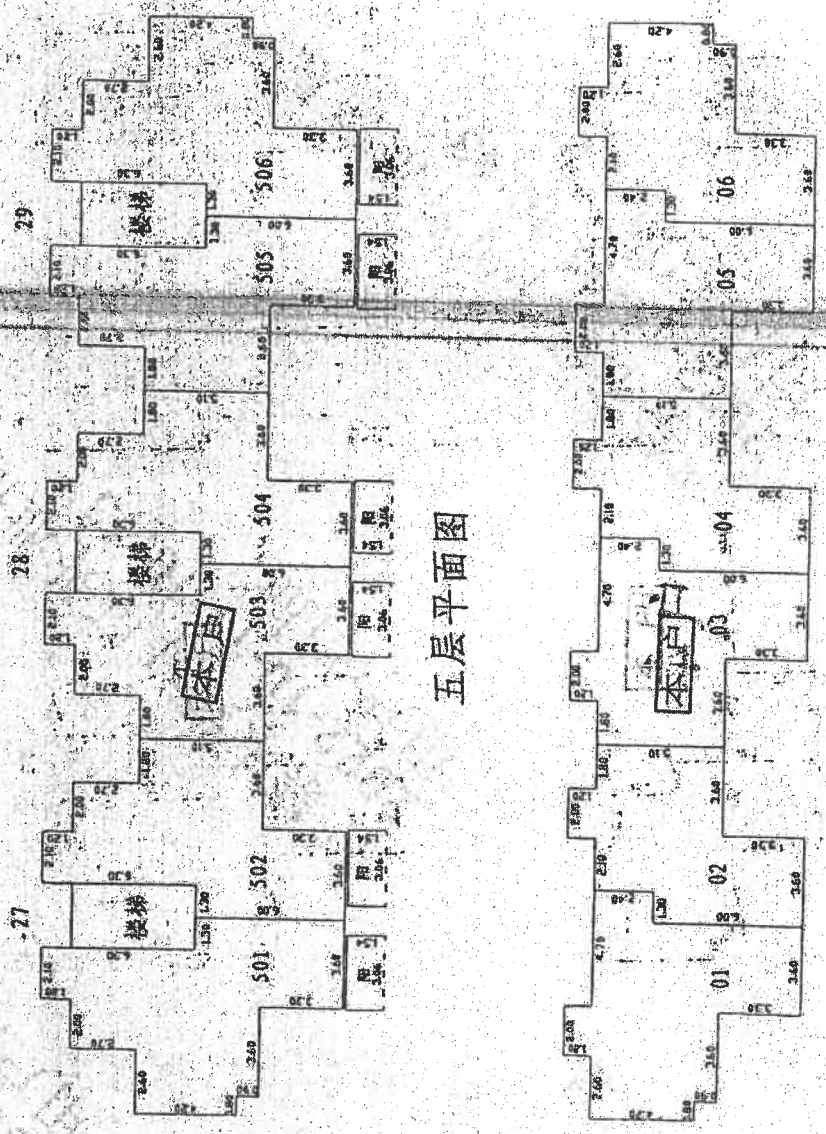
车棚一间6.37平方米

序号	用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
	车棚	54.49㎡	54.12㎡	6.37㎡
	住宅	58.65㎡	61.43㎡	7.23㎡



幢号 0260

宁波市鄞州区古林镇戴家新村11幢28号(3)



五层平面图

阁楼层平面图

房屋属性信息	
建筑结构	钢混
建成年份	2010年
总层数	五层

王资源 (3)

测绘 胡慧吉

比例 1: 300

审核 吴俊

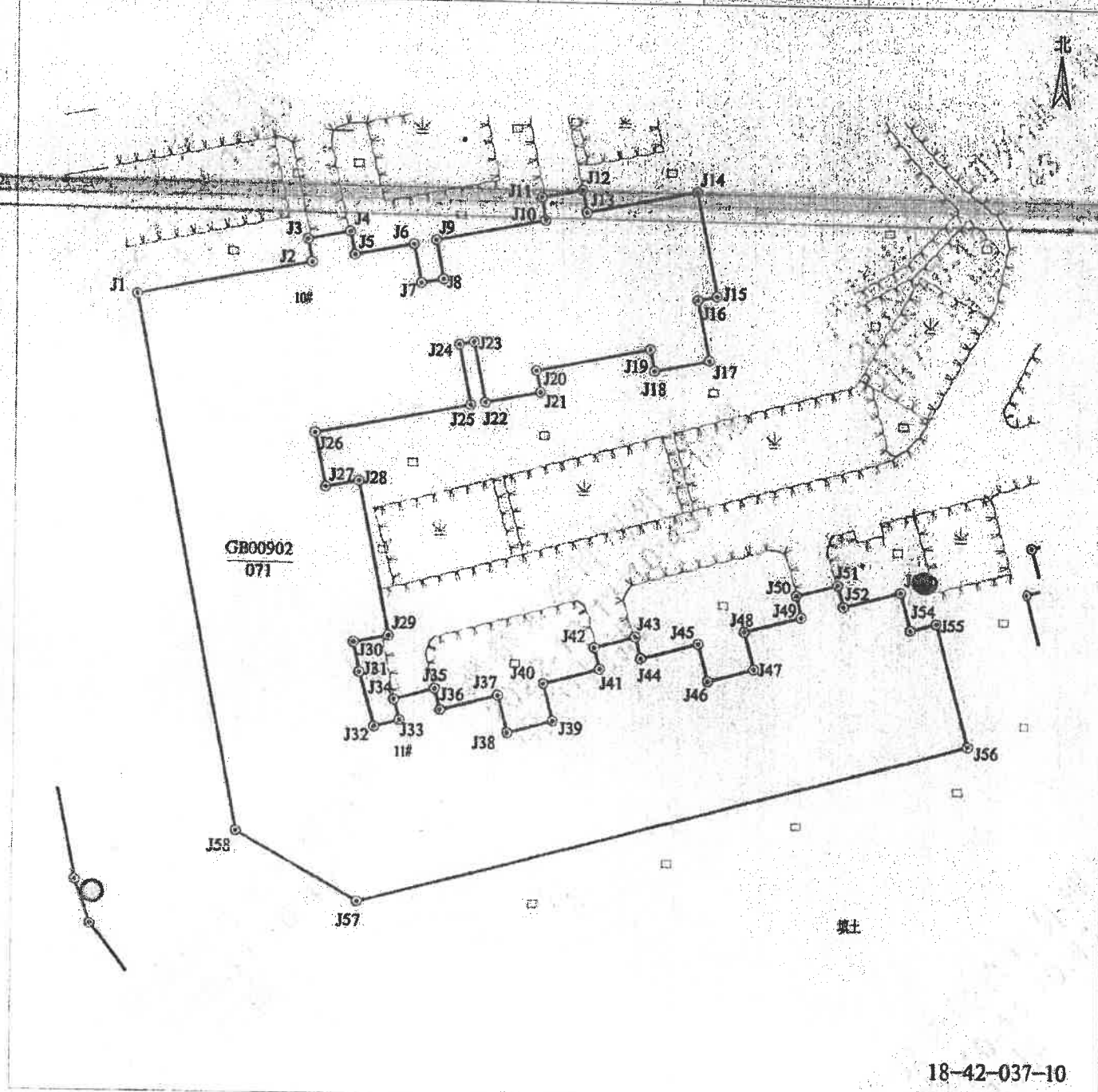
宁波市鄞州中升房地产测绘有限公司

2015年 06月 04日

# 宗地平面图

单位: m, m<sup>2</sup>

单位名称	陈尚会		宗地代码	330212018002GB00902
使用权面积	26.62	建筑面积	建筑占地面积	

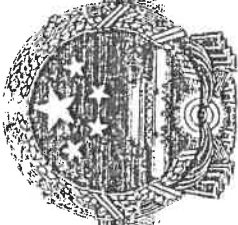


18-42-037-10

制图日期: 2015年5月26日  
 审核日期: 2015年5月26日

比例尺 1:400

制图人: 孙翊  
 审核人: 潘一平



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
913302117843497445 (1/1)

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 宁波经纬房地产土地资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 蒋亚娣

注册资本 贰佰零贰万元整

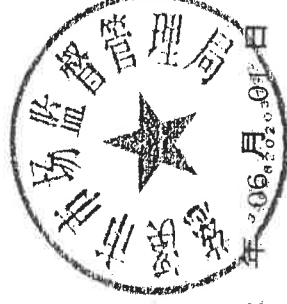
成立日期 2006年03月24日

营业期限 2006年03月24日至长期

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；房屋拆迁服务；社会稳定风险评估；政府采购代理服务；招标投标代理服务；工程管理服务；企业管理咨询；财务咨询；税务服务；承接档案服务外包；不动产登记代理服务(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)。

住所 浙江省慈溪市白沙路街道承兴大厦<4-2><4-3>室

登记机关



2022年06月01日

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：蒋亚娣  
(执行合伙人)或负责人

住所：浙江省慈溪市白沙路街道承兴大厦 <4-2>、<4-3>室

联系电话：0574-63013570

统一社会信用代码：913302117843497445

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-03-20

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字 [2007] 007

有效期限：2021年06月04日至2024年06月03日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二一年六月四日

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. 00282849

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. 00286070

姓名 / Full name

肖卫娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

190221196802063242

注册号 / Registration No.

3300020028

执业机构 / Employer

宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-28

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

邵理丹

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330282199007286615

注册号 / Registration No.

3320200020

执业机构 / Employer

宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature



司  
日