

宁波市慈溪市宗汉街道缔泊湾
小区地下室<-1-63>车位等房地
产处置司法评估报告

房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宁波市慈溪市宗汉街道缔泊湾小区地下室

<-1-63>等车位房地产处置司法评估报告

估价委托人：慈溪市人民法院

房地产估价机构：浙江众诚房地产评估事务有限公司宁海分公司

注册房地产估价师：***（注册号***）

（注册号）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 29 日

估价报告编号：浙众诚所评（2022）司宁字第 0829001 号



扫描二维码，验证报告真伪！

本报告需加盖【浙江众诚房地产评估事务有限公司】公章方为有效！

联系电话：0574-83558111

致估价委托人函

浙众诚所评（2022）司宁字第 0829001 号

慈溪市人民法院：

浙江众诚房地产评估事务有限公司宁海分公司接受贵方的委托《（2022）浙 0282 委评字第 165 号》，本估价机构委派注册房地产估价师***（注册号***）、***（注册号***）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：宁波市慈溪市宗汉街道缔泊湾小区地下室<-1-63>车位等房地产，财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 1359.28 平方米、土地使用权面积 1359.28 平方米；法定用途及实际用途均为车位，土地使用权类型为出让；位于楼幢总层数 1 层的地下 1 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，权属人为***。

价值时点：2022 年 08 月 12 日；

价值类型：市场价格；

估价方法：比较法；

估价结果：人民币合计 809.5643 万元，大写金额为人民币捌佰零玖万伍仟陆佰肆拾叁元整，具体见下表。

估价结果明细表

权利人：***

币种：人民币

地址	房号	产权证号码	建筑面积 (平方米)	评估价值(元)
慈溪市宗 汉街道缔 泊湾小区 地下室	-1-63	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049117 号	14.46	82202
	-1-68	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049063 号	14.46	0
	-1-75	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049087 号	14.46	86529
	-1-85	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049066 号	14.46	90855
	-1-90	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049100 号	14.46	0
	-1-91	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049026 号	14.46	0
	-1-104	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049067 号	14.46	86312
	-1-106	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049015 号	14.46	77876
	-1-138	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049102 号	28.93	173117
	-1-139	浙(2021)慈溪市不动产权第 0049021 号	28.93	173117

-1-140	浙(2021)慈溪市不动产权第0049062号	28.93	173117
-1-141	浙(2021)慈溪市不动产权第0049141号	28.93	173117
-1-145	浙(2021)慈溪市不动产权第0049103号	14.46	86529
-1-148	浙(2021)慈溪市不动产权第0049129号	14.46	86529
-1-154	浙(2021)慈溪市不动产权第0049050号	14.46	86529
-1-155	浙(2021)慈溪市不动产权第0049070号	14.46	77876
-1-156	浙(2021)慈溪市不动产权第0049025号	14.46	90855
-1-171	浙(2021)慈溪市不动产权第0049020号	14.46	86529
-1-180	浙(2021)慈溪市不动产权第0049022号	14.46	86529
-1-182	浙(2021)慈溪市不动产权第0049023号	14.46	86529
-1-183	浙(2021)慈溪市不动产权第0049054号	14.46	86529
-1-187	浙(2021)慈溪市不动产权第0049018号	14.46	82202
-1-189	浙(2021)慈溪市不动产权第0049105号	14.46	86529
-1-190	浙(2021)慈溪市不动产权第0049097号	14.46	86529
-1-191	浙(2021)慈溪市不动产权第0049082号	14.46	86529
-1-192	浙(2021)慈溪市不动产权第0049096号	14.46	86529
-1-193	浙(2021)慈溪市不动产权第0049116号	14.46	86529
-1-194	浙(2021)慈溪市不动产权第0049083号	14.46	86529
-1-195	浙(2021)慈溪市不动产权第0049046号	14.46	86529
-1-196	浙(2021)慈溪市不动产权第0049135号	14.46	86529
-1-198	浙(2021)慈溪市不动产权第0049011号	14.46	86529
-1-199	浙(2021)慈溪市不动产权第0049028号	14.46	86529
-1-202	浙(2021)慈溪市不动产权第0048922号	14.46	86529
-1-205	浙(2021)慈溪市不动产权第0048906号	14.46	86529
-1-206	浙(2021)慈溪市不动产权第0048953号	14.46	77876
-1-210	浙(2021)慈溪市不动产权第0048907号	14.46	82202
-1-215	浙(2021)慈溪市不动产权第0049002号	14.46	90855
-1-217	浙(2021)慈溪市不动产权第0048920号	14.46	90855
-1-228	浙(2021)慈溪市不动产权第0048875号	14.46	90855
-1-230	浙(2021)慈溪市不动产权第0048928号	14.46	95398
-1-231	浙(2021)慈溪市不动产权第0048940号	14.46	90855
-1-232	浙(2021)慈溪市不动产权第0048948号	14.46	90855
-1-233	浙(2021)慈溪市不动产权第0048912号	14.46	90855
-1-234	浙(2021)慈溪市不动产权第0048924号	14.46	90855
-1-235	浙(2021)慈溪市不动产权第0048876号	14.46	90855
-1-236	浙(2021)慈溪市不动产权第0048941号	14.46	86312
-1-245	浙(2021)慈溪市不动产权第0048987号	14.46	90855

-1-264	浙(2021)慈溪市不动产权第0048909号	14.46	95398
-1-266	浙(2021)慈溪市不动产权第0048933号	14.46	95398
-1-267	浙(2021)慈溪市不动产权第0048949号	14.46	90855
-1-268	浙(2021)慈溪市不动产权第0048944号	14.46	90855
-1-269	浙(2021)慈溪市不动产权第0048965号	14.46	90855
-1-270	浙(2021)慈溪市不动产权第0048884号	14.46	95398
-1-271	浙(2021)慈溪市不动产权第0048892号	14.46	95398
-1-273	浙(2021)慈溪市不动产权第0048976号	14.46	90855
-1-274	浙(2021)慈溪市不动产权第0048938号	14.46	90855
-1-275	浙(2021)慈溪市不动产权第0048905号	14.46	90855
-1-276	浙(2021)慈溪市不动产权第0048910号	14.46	90855
-1-277	浙(2021)慈溪市不动产权第0048904号	14.46	90855
-1-278	浙(2021)慈溪市不动产权第0048970号	14.46	90855
-1-279	浙(2021)慈溪市不动产权第0048977号	14.46	95398
-1-280	浙(2021)慈溪市不动产权第0048982号	14.46	95398
-1-281	浙(2021)慈溪市不动产权第0048998号	14.46	95398
-1-282	浙(2021)慈溪市不动产权第0048951号	14.46	90855
-1-283	浙(2021)慈溪市不动产权第0048991号	14.46	90855
-1-284	浙(2021)慈溪市不动产权第0048888号	14.46	90855
-1-285	浙(2021)慈溪市不动产权第0048897号	14.46	81770
-1-286	浙(2021)慈溪市不动产权第0048894号	14.46	81770
-1-310	浙(2021)慈溪市不动产权第0048975号	14.46	81770
-1-311	浙(2021)慈溪市不动产权第0048879号	14.46	90855
-1-312	浙(2021)慈溪市不动产权第0048969号	14.46	90855
-1-313	浙(2021)慈溪市不动产权第0048960号	14.46	95398
-1-314	浙(2021)慈溪市不动产权第0048954号	14.46	95398
-1-315	浙(2021)慈溪市不动产权第0048921号	14.46	90855
-1-316	浙(2021)慈溪市不动产权第0048887号	14.46	90855
-1-317	浙(2021)慈溪市不动产权第0048934号	14.46	90855
-1-318	浙(2021)慈溪市不动产权第0048900号	14.46	90855
-1-319	浙(2021)慈溪市不动产权第0048931号	14.46	90855
-1-320	浙(2021)慈溪市不动产权第0048901号	14.46	95398
-1-322	浙(2021)慈溪市不动产权第0048926号	14.46	90855
-1-323	浙(2021)慈溪市不动产权第0048950号	14.46	90855
-1-324	浙(2021)慈溪市不动产权第0048961号	14.46	90855
-1-325	浙(2021)慈溪市不动产权第0048911号	14.46	90855
-1-326	浙(2021)慈溪市不动产权第0048962号	14.46	90855

	-1-327	浙(2021)慈溪市不动产权第0048955号	14.46	90855
	-1-329	浙(2021)慈溪市不动产权第0048882号	14.46	95398
	-1-330	浙(2021)慈溪市不动产权第0048956号	14.46	95398
	-1-332	浙(2021)慈溪市不动产权第0048973号	14.46	90855
	-1-333	浙(2021)慈溪市不动产权第0048883号	14.46	90855
	-1-334	浙(2021)慈溪市不动产权第0048980号	14.46	81770
合计			1359.28	8095643

特别提示：(1) 估价结果未考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及查封因素。

(2) 本次评估按照房地产价值时点现状进行评估。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。欲知详情，请仔细阅读本估价报告全文。



浙江众诚房地产评估事务有限公司

法定代表人：***

二〇二二年八月二十九日

目录

房地产估价师声明	7
估价的假设和限制条件	8
一、本次估价的各项估价假设	8
二、估价报告使用限制	9
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人及相关当事人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	21
六、价值类型	21
七、估价原则	21
八、估价依据	22

九、估价方法	23
十、估价结果	24
十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章	24
十二、实地勘查日期	24
十三、估价作业日期	24
附件	25
一、估价委托书《（2022）浙 0282 委评字第 165 号》	25
二、权属证明或查档资料复印件	25
三、估价对象室内及周围环境照片	25
四、估价对象地理位置图	25
五、房地产估价师注册证书复印件	25
六、房地产估价机构营业执照复印件	25
七、房地产估价机构备案证书复印件	25

房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 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经说明的估价假设和限制条件的限制。

(3) 我们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。

(4) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(5) 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 注册房地产估价师***（注册号***）、***（注册号***）已于 2022 年 08 月 12 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

(7) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、根据从相关部门查档调阅所知的估价对象权属信息资料，我们对调阅资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和核实，设定估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人、申请执行人或被申请执行人引领估价人员实地查勘的估价对象与权证的估价对象一致，具有唯一性。

3、注册估价师关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

4、注册房地产估价师已关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。本次评估人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故假定评估对象除物业费以外不存在欠缴税金及相关费用。

5、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。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据涉执房地产处置司法评估需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及抵押、查封等

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

无依据不足假设。

二、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、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、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。

6、本次评估人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，该估价对象的各项交易税费由转让人和买受人各自负担。

7、本次估价对象为车位房地产，为宁波限购政策外房产。

8、本估价报告须待估价机构加盖公章、两名注册房地产估价签名盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定

由估价机构存档。

10、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

11、本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

12、估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

估价委托人：慈溪市人民法院

权属人（被执行人）：***

申请执行人：***

二、房地产估价机构

名称：浙江众诚房地产评估事务有限公司

法定代表人：***

住所：浙江省杭州市圣奥中央商务大厦 2201 室

统一社会信用代码：91330000142944744F

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006 年 07 月 01 日

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2018]007 号

有效期限：2021 年 4 月 15 日至 2024 年 4 月 14 日

分支机构名称：浙江众诚房地产评估事务有限公司宁海分公司

备案证书编号：浙房估备（2007）023 号

分支机构负责人：***

分支机构地址：宁海县跃龙街道中山东路 76 号

分支机构联系电话：0574-83558111

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

估价对象财产范围包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地

使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于宁波市慈溪市宗汉街道缔泊湾小区地下室<-1-63>车位等。所在楼幢为钢筋混凝土结构，总层数为 1 层，估价对象位于第-1 层，共计 90 个地下车位，建筑面积合计 1359.28 平方米，土地使用权面积合计 1359.28 平方米，法定用途及实际用途均为车位，权属人为***，不动产权证书号详见估价对象情况明细表。

（三）土地基本状况

土地使用权人：***。

四至范围：东至河流，西至惠潮路，南至北三环西路，北至嘉利路。

土地使用权面积：1359.28 平方米。

土地使用期限：不详。

用途：城镇住宅用地。

土地使用权类型：出让。

土地形状：较规则。

地形地势：平坦。

土壤地基：良好。

土地开发程度：完成六通一平，2020 年已开发建设完成。

（四）建筑物基本状况

房屋所有权人：***。

房屋用途：车位。

建筑物结构：钢筋混凝土结构。

室内格局：详见估价对象情况明细表。

设施设备：水、电、消防等设施齐全。

房屋使用状况：空置。

建成时间：估价对象所在建筑物建成于 2020 年。

维护状况：整体维护状况良好，无特殊景观，无对价值增加或减少产生较大影响的因素。

他项权利状况：至价值时点，估价对象未设定他项权利登记。

估价对象情况明细表						
地址	房号	产权证号码	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	所在楼幢区域	特殊情况备注
慈溪市宗汉街道缔泊湾小区地下室	-1-63	浙(2021)慈溪市不动产权第0049117号	14.46	14.46	2幢地下室附近	靠墙,离墙间距较大
	-1-68	浙(2021)慈溪市不动产权第0049063号	14.46	14.46	2幢地下室附近	正对2幢1单元电梯出入口被取消
	-1-75	浙(2021)慈溪市不动产权第0049087号	14.46	14.46	2幢地下室附近	无
	-1-85	浙(2021)慈溪市不动产权第0049066号	14.46	14.46	2幢地下室附近	邻近2幢2单元电梯出入口
	-1-90	浙(2021)慈溪市不动产权第0049100号	14.46	14.46	2幢地下室附近	被消防门占据、已取消
	-1-91	浙(2021)慈溪市不动产权第0049026号	14.46	14.46	2幢地下室附近	被消防门占据、已取消
	-1-104	浙(2021)慈溪市不动产权第0049067号	14.46	14.46	3幢地下室附近	邻近3幢2单元电梯出入口,横向车位
	-1-106	浙(2021)慈溪市不动产权第0049015号	14.46	14.46	3幢地下室附近	靠墙,离墙间距较小
	-1-138	浙(2021)慈溪市不动产权第0049102号	28.93	28.93	2幢地下室附近	子母车位
	-1-139	浙(2021)慈溪市不动产权第0049021号	28.93	28.93	2幢地下室附近	子母车位
	-1-140	浙(2021)慈溪市不动产权第0049062号	28.93	28.93	2幢地下室附近	子母车位

-1-141	浙(2021)慈溪市不动产权第0049141号	28.93	28.93	2幢地下室附近	子母车位
-1-145	浙(2021)慈溪市不动产权第0049103号	14.46	14.46	2幢地下室附近	无
-1-148	浙(2021)慈溪市不动产权第0049129号	14.46	14.46	2幢地下室附近	无
-1-154	浙(2021)慈溪市不动产权第0049050号	14.46	14.46	2幢地下室附近	无
-1-155	浙(2021)慈溪市不动产权第0049070号	14.46	14.46	2幢地下室附近	靠墙,离墙间距较小
-1-156	浙(2021)慈溪市不动产权第0049025号	14.46	14.46	2幢地下室附近	邻近车库出入口
-1-171	浙(2021)慈溪市不动产权第0049020号	14.46	14.46	3幢地下室附近	无
-1-180	浙(2021)慈溪市不动产权第0049022号	14.46	14.46	3幢地下室附近	无
-1-182	浙(2021)慈溪市不动产权第0049023号	14.46	14.46	3幢地下室附近	无
-1-183	浙(2021)慈溪市不动产权第0049054号	14.46	14.46	3幢地下室附近	无
-1-187	浙(2021)慈溪市不动产权第0049018号	14.46	14.46	3幢地下室附近	靠墙,离墙间距较大
-1-189	浙(2021)慈溪市不动产权第0049105号	14.46	14.46	3幢地下室附近	无
-1-190	浙(2021)慈	14.46	14.46	3幢地下室附近	无

	溪市不动产权 第 0049097 号				
-1-191	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049082 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-192	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049096 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-193	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049116 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-194	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049083 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-195	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049046 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-196	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049135 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-198	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049011 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-199	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049028 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-202	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048922 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-205	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048906 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	无
-1-206	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048953 号	14.46	14.46	3 幢地下室附近	靠墙 ,离墙间距 较小
-1-210	浙 (2021) 慈 溪市不动产权	14.46	14.46	3 幢与 5 幢间地 下室过道	横向车位

	第 0048907 号				
-1-215	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0049002 号	14.46	14.46	车库出入口附近	邻近车库出入口
-1-217	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048920 号	14.46	14.46	车库出入口附近	邻近车库出入口
-1-228	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048875 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	设充电桩
-1-230	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048928 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	设充电桩 , 邻近 5 幢 1 单元电梯 出入口
-1-231	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048940 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	设充电桩
-1-232	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048948 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	设充电桩
-1-233	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048912 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	设充电桩
-1-234	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048924 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	设充电桩
-1-235	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048876 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	设充电桩
-1-236	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048941 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	邻近 5 幢 2 单 元电梯出入口 , 横向车位
-1-245	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048987 号	14.46	14.46	5 幢地下室附近	邻近 5 幢 2 单 元电梯出入口
-1-264	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048909 号	14.46	14.46	4 幢地下室附近	设充电桩 , 邻近 4 幢 3 单元电梯 出入口

-1-266	浙(2021)慈溪市不动产权第0048933号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,邻近4幢3单元电梯出入口
-1-267	浙(2021)慈溪市不动产权第0048949号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-268	浙(2021)慈溪市不动产权第0048944号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-269	浙(2021)慈溪市不动产权第0048965号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-270	浙(2021)慈溪市不动产权第0048884号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,邻近4幢2单元电梯出入口
-1-271	浙(2021)慈溪市不动产权第0048892号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,邻近4幢2单元电梯出入口
-1-273	浙(2021)慈溪市不动产权第0048976号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-274	浙(2021)慈溪市不动产权第0048938号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-275	浙(2021)慈溪市不动产权第0048905号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-276	浙(2021)慈溪市不动产权第0048910号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-277	浙(2021)慈溪市不动产权第0048904号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-278	浙(2021)慈溪市不动产权第0048970号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩

-1-279	浙(2021)慈溪市不动产权第0048977号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,邻近4幢1单元电梯出入口
-1-280	浙(2021)慈溪市不动产权第0048982号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,邻近4幢1单元电梯出入口
-1-281	浙(2021)慈溪市不动产权第0048998号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,邻近4幢1单元电梯出入口
-1-282	浙(2021)慈溪市不动产权第0048951号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-283	浙(2021)慈溪市不动产权第0048991号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-284	浙(2021)慈溪市不动产权第0048888号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩
-1-285	浙(2021)慈溪市不动产权第0048897号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,靠墙,离墙间距较小
-1-286	浙(2021)慈溪市不动产权第0048894号	14.46	14.46	4幢地下室附近	设充电桩,靠墙,离墙间距较小
-1-310	浙(2021)慈溪市不动产权第0048975号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩,靠墙,离墙间距较小
-1-311	浙(2021)慈溪市不动产权第0048879号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-312	浙(2021)慈溪市不动产权第0048969号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-313	浙(2021)慈溪市不动产权第0048960号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩,邻近6幢3单元电梯出入口

-1-314	浙(2021)慈溪市不动产权第0048954号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩,邻近6幢3单元电梯出入口
-1-315	浙(2021)慈溪市不动产权第0048921号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-316	浙(2021)慈溪市不动产权第0048887号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-317	浙(2021)慈溪市不动产权第0048934号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-318	浙(2021)慈溪市不动产权第0048900号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-319	浙(2021)慈溪市不动产权第0048931号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-320	浙(2021)慈溪市不动产权第0048901号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩,邻近6幢2单元电梯出入口
-1-322	浙(2021)慈溪市不动产权第0048926号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-323	浙(2021)慈溪市不动产权第0048950号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-324	浙(2021)慈溪市不动产权第0048961号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-325	浙(2021)慈溪市不动产权第0048911号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-326	浙(2021)慈溪市不动产权第0048962号	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩
-1-327	浙(2021)慈	14.46	14.46	6幢地下室附近	设充电桩

		溪市不动产权 第 0048955 号				
	-1-329	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048882 号	14.46	14.46	6 幢地下室附近	设充电桩 , 邻近 6 幢 1 单元电梯 出入口
	-1-330	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048956 号	14.46	14.46	6 幢地下室附近	设充电桩 , 邻近 6 幢 1 单元电梯 出入口
	-1-332	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048973 号	14.46	14.46	6 幢地下室附近	设充电桩
	-1-333	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048883 号	14.46	14.46	6 幢地下室附近	设充电桩
	-1-334	浙 (2021) 慈 溪市不动产权 第 0048980 号	14.46	14.46	6 幢地下室附近	设充电桩 , 靠 墙 , 离墙间距较 小
合 计			1359.28	1359.28		

(五) 估价对象区位状况

交通便捷度	楼盘东至河流、南至北三环西路、西至惠潮路、北至嘉利路，附近有慈溪230路、慈溪91路、慈溪92路经过，交通便捷程度：一般便捷；周边无交通管制，停车便捷程度：一般便捷
周边配套	周边车位小区：新力帝泊湾、白金湾、星光家园；银行：慈溪农村商业银行 ATM(宗汉支行镇北分理处)、慈溪农村商业银行(潮塘分理处)、中国邮政储蓄银行(慈溪市潮塘营业所)；幼儿园：万胜幼儿园、潮塘中心幼儿园、百两桥幼儿园；小学：慈溪市宗汉街道新世纪小学、慈溪市宗汉街道曙光实验小学、高王小学；中学：宗汉锦纶中学、慈溪市新世纪实验学校、宁波行知中等职业学校；医院：康吉门诊、慈溪弘和医院、慈溪市宗汉街道社区卫生服务中心。
区位状况未来 变化趋势	估价对象位于慈溪市，随着城市新一轮的开发建设，城市功能进一步完善，该区域价值保持平稳上涨。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 08 月 12 日(实地查勘之日)。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

(二) 价值定义

市场价格为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

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、遵循独立、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、遵循合法原则：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、遵循价值时点原则：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、遵循替代原则：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、遵循最高最佳利用原则：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。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。

八、估价依据

（一）法律法规及文件依据

1、《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，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修订，自2020年1月1日起施行。

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第三次修正，自2020年1月1日起施行。

4、《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2008年1月1日起施行。

5、《中华人民共和国资产评估法》，中华人民共和国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日起施行。

6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5号，自2007年9月1日起施行。

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》法释(2004)15号，自2005年1月1日起施行。

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》法释(2004)16号，自2005年1月1日起施行。

9、《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，自2009年11月20日起施行。

10、《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，自2017年1月1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，自2018年9月1日起施行。

12、《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号，2018年12月10日施行。

13、《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》浙高法执[2020]6号，2020年2月21日起施行。

14、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，中房学〔2021〕37号，2021年9月1日起施行。

15、《中华人民共和国契税法》，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行。

（二）估价标准依据

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015，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、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布施行。

4、关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知浙估协[2020]22号。

5、关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》的通知 浙估协[2021]3号。

（三）估价委托人提供的资料依据

1、估价委托书《（2022）浙0282委评字第165号》

2、相关部门调档的权属证明复印件

（四）估价机构及估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片

2、实地查勘记录

3、可比实例等相关资料

4、当地市场调查和搜集的有关资料等

九、估价方法

根据委托方提供资料，本次估价对象为出让、车位用途。该物业是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供需圈内有较多的类似房地产买卖交易

实例，故选用比较法。

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的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

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法，通过认真地对影响房地产价值因素的分析，经过测算并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2022 年 08 月 12 日市场价格为人民币合计 809.5643 万元，大写金额为人民币捌佰零玖万伍仟陆佰肆拾叁元整。

备注：1. 满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内固定装饰装修物）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备六通“通水（给水、排水）、通讯、通电、通路、通气”。

2. 评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

十一、参加本次估价的注册房地产估价师签字盖章

姓名	注册号	签名	签名日期
第一报告人： ***	***		
参与报告人： ***	***		

十二、实地勘查日期

实地查勘日：2022 年 08 月 12 日。

十三、估价作业日期

估价作业期：2022 年 07 月 26 日至 2022 年 08 月 29 日。

附件

- 一、估价委托书《（2022）浙 0282 委评字第 165 号》
- 二、权属证明或查档资料复印件
- 三、估价对象室内及周围环境照片
- 四、估价对象地理位置图
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构备案证书复印件

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

二〇二二年八月二十九日