

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：博文房估字（2022）第 12587 号

估价项目名称：陈小雄、李红花位于湖州市财富公馆 3 幢
3706 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：湖州市吴兴区人民法院

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：沈 豪（注册号：3320210245）

赵静容（注册号：5120120056）

估价报告出具日期：二〇二二年十二月一日



致估价委托人函

湖州市吴兴区人民法院：

承蒙委托，根据（2022）浙 0502 委评 148 号评估委托书，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），《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》以及有关法律法规政策规定，对陈小雄、李红花位于湖州市财富公馆 3 幢 3706 室住宅房地产市场价格进行了评估。

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：位于湖州市财富公馆 3 幢 3706 室房地产权利人为陈小雄、李红花，房屋建筑面积 89.77m²，包括房屋所有权、其占用范围内土地使用权以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

价值时点：2022 年 11 月 25 日

价值类型：市场价格，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

估价方法：比较法

估价结果：总价 99.20 万元（取整至百位），大写人民币玖拾玖万贰仟元整，房地产平均单价 11050 元/m²。详见下表：



表1 估价结果一览表

权利人	权证号（证明号）	坐落	用途	建筑面积（m ² ）	土地使用权面积（m ² ）	使用期限	平均单价（元/m ² ）	总价（万元）
陈小雄、李红花	110294616、110294617	湖州市财富公馆3幢3706室	住宅	89.77	14.96	—— 2080年07月30日	11050	99.20
限制信息	权利类型	权利性质	共有情况	登记日期	权利状态	附记		
不动产：有查封，有抵押	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	/商品房	共同共有	2015年05月12日	现状	共同共有 陈小雄 李红花		

特别提示：

1、涉执房地产处置司法评估的价值时点一般以人民法院明确的时点为准，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象主体住宅实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价报告价值时点为完成实地查勘之日 2022 年 11 月 25 日。

2、估价对象交易过程中产生的税费（包括但不限于所得税、增值税、契税等），按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

3、本次评估未考虑涉执房地产处置司法评估应当关注的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。



5、根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

6、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止。

7、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出，逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人：

二〇二二年十二月一日



目录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业日期	15
附件	16



估价师声明

我们郑重声明：

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、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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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》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、我们注册房地产估价师已于 2022 年 11 月 25 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
沈 豪	3320210245		
赵静容	5120120056		



估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

1、一般假设

(1) 本公司注册房地产估价师对估价所依据的估价对象资料包括由估价委托人提供的《湖州市不动产权属信息查询记录》（编号：D20220810-0003885）复印件进行了审慎检查，我们未对其原件进行查看，由估价委托人和估价对象产权人对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，本估价报告假设上述估价对象资料均为合法、真实、准确和完整的。

(2) 本公司注册房地产估价师仅对估价对象作了一般性的查勘，并对房屋安全、内在质量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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准；并假设估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

(3) 委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 本次评估关注了评估对象是否存在欠缴税费及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。委托方未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。如实际情况与本次假设不符，根据法拍网规定欠缴税金及相关费用以及未明确缴费义务人的费用由买受人承担。

2、未定事项假设：未定事项假设是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。本报告无未定事项假设。

3、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。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设：依据不足假设：本估价项目所必需的反映估价对象状况的资料齐全，故本估价报告无依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本估价报告是受湖州市吴兴区人民法院的委托，评估估价对象的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，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。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。(2022年12月1日-2023年11月30日)但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

(5) 本次评估未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因



素。本次评估关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。



房地产估价结果报告

博文房估字（2022）第 12587 号

一、估价委托人

名称：湖州市吴兴区人民法院

联系人：沈飞

联系电话：0572-2582335

二、房地产估价机构

博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

联系电话：010-83482911 邮编：100054

网址：<http://www.bwjt-cn.cn>

资备案等级：一级 证书编号：建房估证字[2015]025 号

有效期限：2021 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 7 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理、工程咨询

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

1、估价对象财产范围

本次估价对象为湖州市财富公馆 3 幢 3706 室住宅房地产，包括房屋所有权、其占用范围内土地使用权以及与其不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本情况

根据委托方提供的《湖州市不动产权属信息查询记录》（编号：



D20220810-0003885)复印件,估价对象潮州市财富公馆3幢3706室,权利人为陈小雄、李红花,建筑面积89.77 m²,限制信息为:不动产有查封,有抵押。

3、估价对象土地状况

估价对象所在宗地北临港南路,东临二环西路,西临科技园区,南临河流。宗地地势平坦,形状较规则,实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯),宗地内“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及已建。

4、估价对象建筑物状况

估价对象住宅所在层为31层(共32层)。室内功能布局较合理,采光通风状况较优。估价对象主体为毛坯。具体装修、设施情况如下:厨房装有抽油烟机,卫生间装有洗脸台、马桶和热水器等电器,屋内设有衣橱、桌椅等家具。据注册房地产估价师现场查勘,估价对象维护状况一般,成新度较好。

五、价值时点

2022年11月25日(现场查勘日)

六、价值类型

(一)价值名称:市场价格,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后的税费及税费的转移负担。

(二)价值内涵:本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”,遵循客观、独立、公开、合法原则,以证载为住宅用途,在价值时点2022年11月25日于现状的市场价格,该价值内涵还包括:

1、本报告估价结果所涉估价对象[包括房屋所有权及占用范围内的土地使用权,所涉估价对象土地,开发程度为宗地内外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及已建;所涉估价对象建筑物,用途为住宅,建筑结构、建筑规模、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件]在满足全部假设和限制条件下于价值时点所体现的房地产市



场价格。

2、本次估价未考虑司法查封、抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

1、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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、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；

3、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；

4、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。

5、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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，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日中华人民共和国主席令第32号，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日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号，2019年4月23日起施行）；

5、《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1



月 1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委
员会第十四次会议修正)；

6、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共
和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施)；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23 号)；

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)；

9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规
定》(法释〔2011〕21 号)；

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》(法释〔2018〕15 号)。

(二) 本次估价依据的技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号)；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕
37 号)

(三) 委托人提供的有关资料

1、湖州市吴兴区人民法院评估委托书(2022)浙 0502 委评 148
号；

2、《湖州市不动产权属信息查询记录》(编号:D20220810-0003885)
复印件；

3、估价委托人提供的基本情况资料。

(五) 房地产估价机构掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等
方面的基本情况资料；

2、估价对象所在地统计资料；

3、估价对象所在地城市规划资料；



4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(六) 注册房地产估价师实际查勘、调查所获取的资料

1、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3、估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4、注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

1、估价方法适用性分析

估价方法的选用应符合《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，适合市场价格评估的常见方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，目前区域内房地产市场交易活跃，交易实例较多，宜采用比较法进行评估。

估价对象为住宅房地产所在区域，租售比较小，租金较难反应房价水平，故不宜采用收益法评估。

估价对象为住宅房地产，成本法所需的土地取得成本、建筑物建造成本等数据较难取得，且近年来估价对象所在区域发展速度较快，其产生的超额利润已使从成本累加的角度来评估的成本法难以反映其价值，故不宜使用成本法评估。



估价对象区域内多以住宅为主，与估价对象的形态较为匹配，且估价对象目前使用状况良好，无需重新开发或再开发，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法进行评估。

2、选用的估价方法介绍

①定义：

比较法指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。

②公式： $P = P' \times A \times B \times C$

公式中， P 表示房地产价格， P' 表示可比实例价格， A 表示交易情况修正系数， B 表示市场状况调整系数， C 表示房地产状况调整系数。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，确定估价对象在价值时点2022年11月25日的市场价格为房地产总价99.20万元（取整至百位），大写人民币玖拾玖万贰仟元整，房地产平均单价11050元/m²。具体详见下表。

表2 估价结果汇总表

相关结果		比较法
评估价值	房地产总价（万元）	99.20（大写：玖拾玖万贰仟元整）
	房地产平均单价（元/m ² ）	11050



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈 豪	3320210245		
赵静容	5120120056		

十二、实地查勘期

2022 年 11 月 25 日

十三、估价作业日期

2022 年 11 月 25 日至 2022 年 12 月 1 日



附件

- 1、 湖州市吴兴区人民法院司法评估委托书
- 2、 《湖州市不动产权属信息查询记录》复印件
- 3、 估价对象区域位置示意图
- 4、 估价对象照片
- 5、 估价机构营业执照和估价机构资格证书复印件
- 6、 注册房地产估价师证书复印件



司法评估委托书

湖州市吴兴区人民法院 评估委托书

(2022)浙0502委评148号

博文房地产评估造价集团有限公司湖州分公司:

我院办理的申请人中国平安财产保险股份有限公司与被执行人陈小雄保险人代位求偿权纠纷一案,经本院执行局决定予以评估。经摇号选定,委托贵机构予以评估。

评估(目的)要求:

对被执行人名下湖州市财富公馆3幢3706室不动产进行评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位,请根据《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》的规定进行评估。请在受理后10日内完成评估,在规定的期限内无正当理由不能完成委托事项的,将解除委托,重新选择机构。请将评估文书每个案件一式八份与相关材料一并移交我院对外委托评估拍卖办公室。

评估费用请与申请人直接联系交付,若其在通知交费后5日内不配合交费,请直接将评估材料退回我院鉴评拍窗口;若评估费用未到账,而你公司出具评估报告及收款凭证,我院视为钱款已实际到账,本院不承担任何责任,请在接受本院委托之日后将评估人员名单、联系方式及预交的评估费用以书面形式通知本院,通知中应注明收费标准名称及简要计算过程、机构开户行及账号。最终评估费用按照湖州市中级人民法院关于印发《关于规范评估费用预交和结算的意见》结算。



2022年11月24日

评估督办人: 沈飞 电话: 0572-2582335 传真: 0572-2038998

附:《对外委托评估材料交接表》

评估机构签收: 年 月 日



《湖州市不动产权属信息查询记录》复印件



湖州市不动产权属信息查询记录

编号: D20220810-0003885

依 湖州市吴兴区人 申请查询坐落于 湖州市财富公馆3幢3706室 的不动产权属登记信息,
 法院 民法院

不动产坐落	湖州市财富公馆3幢3706室						
用途	住宅	建筑面积	89.77m ²	土地使用权面积	14.96m ²	使用期限	——至2080年07月30日
限制信息	不动产:有查封,有抵押,					宗地号	——
不动产状况	权利人	陈小雄、李红花					
	权证号(证明号)	110294616、110294617					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质	/商品房			
	共有情况	共同共有	登记日期	2015年05月12日			
	权利状态	现状	转移/注销时间	——			
	附记	共同共有 陈小雄 李红花					
抵押状况	抵押权人	湖州银行股份有限公司南园支行	登记证明号	110117171			
	抵押方式	一般抵押	债权数额	52万元			
	登记日期	2015年05月18日	债务履行期限(债权确定期间)	2015年05月14日起2035年06月30日止			
	附记	——					
抵押状况	抵押权人	湖州银行股份有限公司南园支行	登记证明号	开土他项(2015)第04773号			
	抵押方式	一般抵押	债权数额	52万元			
	登记日期	2015年05月18日	债务履行期限(债权确定期间)	2015年05月18日起2035年06月30日止			
	附记	——					
抵押状况	抵押权人	中国平安财产保险股份有限公司	登记证明号	浙(2019)湖州市不动产权证明第002521号			
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	104.3万元			
	登记日期	2019年04月26日	债务履行期限(债权确定期间)	2019年04月25日起2027年08月03日止			
	附记	——					
查封状况	查封文号	(2022)浙0502执2244号					
	查封机关	湖州市吴兴区人民法院					
	查封期限	2022年08月10日起2025年08月09日止					



湖州市不动产权属信息查询记录

居住权状况	无
-------	---

该记录依申请用于 调查取证。



湖州市国土资源局

2022年08月10日13:03:30

说明:

第 2 页/共 2页



估价对象区域位置示意图





估价对象照片



周边道路



单元入口



入户门



客厅



厨房



卫生间



卧室



阳台



估价机构营业执照复印件



营业执照

(副本) (16-16)


统一社会信用代码
911100007394033502

名称 博文房地产评估造价集团有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 徐文井
 经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 资产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程造价代理; 地理信息系统工程; 工程测量; 不动产测绘; 不动产测绘; 不动产测绘; 工程咨询。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 7000万元
 成立日期 2002年05月27日
 营业期限 2002年05月27日至 长期
 住所 北京市西城区宣武门外大街20号6层办公0713



登记机关
2020年 05月 13日



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

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



估价机构资格证书复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制



注册房地产估价师证书复印件

