慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

CIXI HONGYI REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD

　　地址：慈溪市三北大街700号3楼　 邮政编码(PC)：315300

　　 传真(FAX)：(0574) 63027551 　 电话(TEL)：(0574)63024970

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：慈弘房[2020]司字第036号

估价项目名称：关于林\*所属的位于宁波市江北区亲亲家园55幢191号603室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宁波市江北区人民法院

房地产估价机构：慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：方益君（注册号3319960068）

陈琰萍（注册号3320130037）

估价报告出具日期： 2020年7月24日

**致估价委托人函**

**宁波市江北区人民法院：**

受贵单位委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序于2020年7月20日对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价目的：为法院司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：宁波市江北区亲亲家园55幢191号603室住宅房地产（含室内固定装修），根据估价委托人提供的《宁波市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）记载，房屋所有权人为林\*，房屋建筑面积为125.69㎡，套内建筑面积为103.83㎡，土地使用权面积为6.28㎡。

三、价值类型：本次估价采用公开市场价值标准。

四、价值时点：2020年7月20日。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

估价对象公开市场价值为（RMB）272.75万元，大写人民币为贰佰柒拾贰万柒仟伍佰元整。

七、特别提示：

1、本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

2、本估价报告的使用期限为自2020年7月24日起一年。

3、本次估价对象至2020年7月所欠物业费等相关费用约（RMB）1290元，该数据仅供法院参考，最终数额需与小区物业管理处确定，提请报告使用人注意。

慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

法定代表人：方益君

　 2020年7月24日

以上内容均摘自估价报告书正文，欲详细了解本次估价全面情况，请认真阅读本估价报告书全文。

目　 　录

第一部分：估价师声明………………………………………………………………01

第二部分：估价假设和限制条件……………………………………………………02

第三部分：估价结果报告……………………………………………………………04

一、估价委托人…………………………………………………………………04

二、估价机构……………………………………………………………………04

三、估价目的……………………………………………………………………04

四、估价对象……………………………………………………………………04

五、价值时点……………………………………………………………………05

六、价值类型……………………………………………………………………05

七、估价原则……………………………………………………………………06

八、估价依据……………………………………………………………………06

九、估价方法……………………………………………………………………07

十、估价结果……………………………………………………………………07

十一、注册房地产估价师………………………………………………………07

十二、实地查勘期………………………………………………………………08

十三、估价作业期………………………………………………………………08

第四部分：附件………………………………………………………………………09

一、《司法评估委托书》复印件

二、《宁波市不动产登记信息查询结果》复印件

三、《房屋所有权证》复印件

四、《国有土地使用证》复印件

五、《不动产登记证明》复印件

六、估价对象位置图

七、估价对象实地查勘照片

八、企业法人营业执照复印件

九、房地产估价机构备案证书复印件

十、房地产估价师注册证书复印件

**第一部分 估价师声明**

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、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，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）及《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、注册房地产估价师已于2020年7月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

六、没有本估价机构以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：方益君

（3319960068）

注册房地产估价师：陈琰萍

（3320130037）

**第二部分 估价假设和限制条件**

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。本次评估估价委托人提供了《宁波市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等资料，估价人员对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的检查。

2、本次估价评估公开市场价值，公开市场价值应满足下列条件：

（1）交易双方是自愿地进行交易的。

（2）交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益。

（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、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。

本次估价假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权不存在抵押权、典权等他项权利，权属清晰无异议，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

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。

（二）未定事项假设

本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价对象已设定抵押且被人民法院查封，但本报告中市场价值未考虑相关负债、抵押、担保、查封等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价对象状况之间一致，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价限制条件

（一）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

（二）本次估价结果是实地查勘日估价人员所见现状下的估价结论，如期后该房地产实物及权益状况发生变化，并对估价结果有重大影响应重新委托评估。 （三）本报告所称“市场价值”，是根据估价对象在价值时点所表现的特定环境下提出的公允价值意见，随着时间的推移及市场行情的变化，该估价对象价值需作相应的调整。如使用本估价结果的时间与本估价报告的价值时点相差12个月或以上，或者市场价格变化很快时，报告使用人应对房地产市场价值进行再评估，本公司对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

（四）本报告仅为估价委托人司法拍卖提供参考依据，未经本估价机构书面同意，估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。本估价机构对非法使用本报告或报告之部分的第三者或用作他项用途者，均不负任何法律或经济责任。

（五）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》，当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，在收到评估报告后五日内以书面形式向法院提出。

**第三部分 房地产估价结果报告**

一、估价委托人

单位名称：宁波市江北区人民法院

地址：宁波市江北区清河路28号302室

二、估价机构

名称：慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

地址：慈溪市白沙路街道三北大街700号（三层）

法定代表人：方益君

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2002]079号

三、估价目的

为法院司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为坐落于宁波市江北区亲亲家园55幢191号603室房地产（含室内固定装修），房屋建筑面积为125.69㎡，套内建筑面积为103.83㎡，土地使用权面积为6.28㎡。

（二）房地产实物状况：

1、土地实物状况：

估价对象所占用的土地位于宁波市江北区亲亲家园55幢191号603室，土地使用权面积为6.28㎡，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为2074年12月16日。

2、建筑物实物状况：

估价对象位于宁波市江北区亲亲家园55幢191号603室，建成于2008年，所在单元一梯三户，配有两部电梯，房屋建筑面积为125.69㎡，套内建筑面积为103.83㎡，为19层楼中的第6层，结构为钢混，用途为住宅，层高为3米。室内布局为三室两厅一厨一卫一阳台，室内装修：客厅及餐厅为抛光砖地面，乳胶漆墙面、客厅石材电视背景，石膏板艺术吊顶；卧室及书房为地板地面，乳胶漆墙面，乳胶漆顶（书房顶面部分有脱落），卧室配固定衣柜，书房配固定书架；厨房及卫生间为地砖地面，瓷砖墙面，塑扣顶，卫生间配座坑、淋浴房、洗漱台等，厨房配橱柜等；阳台为地砖地面，瓷砖墙面，乳胶漆顶，带升降晾衣架。该房屋维护及保养一般。

（三）房地产权益状况：

1、建筑物权益状况：

（1）房屋所有权：估价对象已取得《房屋所有权证》。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《房屋所有权证》证号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 套内建筑面积（㎡） | 规划用途 |
| 甬房权证江北字第20091074959号 | 林\* | 亲亲家园55幢191号603 | 钢混 | 19 | 6 | 125.69 | 103.83 | 住宅 |

（2）使用情况：至价值时点，估价对象现使用中。

2、土地权益状况：

（1）土地所有权：估价对象土地所有权属国家所有。

（2）土地使用权：估价对象已取得《国有土地使用证》。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《国有土地使用证》证号 | 土地使用权人 | 座落 | 用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（㎡） |
| 甬国用（2009）第0510533号 | 林\* | 江北区亲亲家园55幢191号603室 | 住宅用地 | 出让 | 2074年12月16日 | 6.28 |

3、他项权利状况：估价对象已设定抵押权。

（四）房地产区位状况：

估价对象位于宁波市江北区亲亲家园，该小区东临洪都路，南临北环西路，西临洪塘中路，北临长兴东路，交通便利。周边有奥林花园、洪都花园、宁静家园等住宅小区及恒一广场、中国建设银行、洪塘中心小学等生活、教育配套设施，居住环境好。

五、价值时点

2020年7月20日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价采用公开市场状态下的价值标准。

公开市场价值是指在价值时点估价对象在该市场上交易双方进行交易，目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的公开市场上所最可能形成的价格。

七、估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据估价原则如下：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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）《中华人民共和国物权法》。

（二）《中华人民共和国资产评估法》。

（三）《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（四）《中华人民共和国土地管理法》。

（五）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）。

（六）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）。

（七）估价人员现场勘察记录及市场调查信息资料。

（八）本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（九）估价委托人提供的《司法评估委托书》、《宁波市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等相关资料。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本估价机构估价人员根据估价对象房地产的具体情况，在对其进行实地勘察和类似物业调查后，按照估价程序，认真分析了影响委估项目价值的相关因素，并深入细致地分析了委估项目的特点和实际情况，根据估价委托人提供及本估价机构所掌握的资料，通过实地勘查和调研，结合估价人员的经验认为，采用比较法评估其市场价值。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行分析，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，确定林\*所属的位于宁波市江北区亲亲家园55幢191号603室房地产在价值时点2020年7月20日的市场价值为（RMB）272.75万元，大写人民币为贰佰柒拾贰万柒仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 方益君 | 3319960068 |  | 2020年7月24日 |
| 陈琰萍 | 3320130037 |  | 2020年7月24日 |

十二、实地查勘期

2020年7月20日

十三、估价作业期

2020年7月14日至2020年7月24日

**第四部分 附 件**

（一）、《司法评估委托书》复印件

（二）、《宁波市不动产登记信息查询结果》复印件

（三）、《房屋所有权证》复印件

（四）、《国有土地使用证》复印件

（五）、《不动产登记证明》复印件

（六）、估价对象位置图

（七）、估价对象实地查勘照片

（八）、企业法人营业执照复印件

（九）、房地产估价机构备案证书复印件

（十）、房地产估价师注册证书复印件