



房地产估价报告

报告编号: 甬仲恒估字(2022)第 SF008 号

估价项目名称: 位于宁波市北仑区春晓将军山路 168 号
(乐享城) 5 幢 602 室的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人: 宁波市北仑区人民法院

房地产估价机构: 宁波仲恒房地产估价有限公司

注册房地产估价师: ***

估价报告出具日期: 2022 年 4 月 8 日



致 估 价 委 托 人 函

宁波市北仑区人民法院:

受贵院委托, 本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对位于北仑区春晓将军山路 168 号(乐享城) 5 幢 602 室的住宅房地产进行市场价值评估。

估价目的: 为房地产进行司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象: 根据“浙(2019)北仑区不动产权第 0008696 号”《不动产权证书》、“G20220311-0007637 号”《宁波市不动产登记情况证明》记载: 估价对象权利人为**, 单独所有, 坐落北仑区春晓将军山路 168 号(乐享城) 5 幢 602 室, 房屋建筑面积为 93.68 m² (其中专有建筑面积 70.75 m²), 房屋总层数 29 层, 钢混结构, 房屋用途为住宅; 土地用途为城镇住宅用地, 权利性质为出让, 土地使用权面积(分摊)3.68 m², 国有建设用地使用权至 2084 年 4 月 20 日止; 估价对象有查封、有抵押。

经与小区物业公司查询, 至价值时点, 估价对象尚欠物业费约人民币 4200 元。本次估价结果不考虑估价对象抵押权等权益状况限制, 包含室内固定装修的价值, 不包含室内动产的价值。

经估价人员现场查勘, 估价对象位于北仑区春晓将军山路 168 号(乐享城) 5 幢 602 室, 为万年乐享城小区内高层住宅房地产, 所在小区东至东塘路, 南至春晓大道, 西至将军山路, 北近潮海路。小区有物业公司管理, 整体维护状况较好, 所在建筑物位于小区中庭, 钢混结构, 外墙涂料饰面, 铝合金窗, 竣工年份为 2018 年, 地上 28 层, 地下 1 层, 二梯四户, 配有二部电梯上下, 单元设电子防盗门禁出入, 估价对象位于第 6 层中间套, 朝南, 室内已装修, 布局为二室二厅一厨一卫二阳台, 其中朝北阳台已改建为衣帽间, 厨房、卫生间、衣帽间外有通风井, 目前空置。

价值时点: 为实地查勘日 2022 年 4 月 1 日。



价值类型: 为公开的市场价值。

估价方法: 采用比较法。

估价结果: 估价人员经实地查勘和市场调查, 根据国家、地方有关法律、法规和规范标准, 遵循估价原则, 依据估价目的, 按照估价程序, 采用科学方法, 对现有估价资料及数据进行综合分析, 确定估价对象北仑区春晓将军山路 168 号(乐享城) 5 幢 602 室的住宅房地产在市场上有足够的买方和卖方, 并且进入市场无障碍的条件下, 于价值时点 2022 年 4 月 1 日的市场价值为人民币 130.7 万元, 大写人民币壹佰叁拾万零柒仟元整, 单价为人民币 13950 元/平方米。

类别	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价值 (万元)
毛坯房地产	93.68	12400	116.2
室内固定装修	93.68	1550	14.5
合计			130.7

特此函告贵院

特别提示:

1. 本估价报告应用的有效期自 2022 年 4 月 8 日至 2023 年 4 月 7 日止。
2. 估价结果未考虑估价对象抵押、担保、其他优先受偿权和查封的因素。
3. 估价结果未考虑可能拖欠的物业费、水电费以及拍卖过程发生的处置费用和税金。
4. 报告使用人须仔细阅读本估价报告全文。

宁波仲恒房地产估价有限公司

法定代表人: ***

二〇二二年四月八日



目 录

致 估 价 委 托 人 函.....	2
估 价 师 声 明.....	5
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	7
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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
附件 1、估价对象现场图片；	
附件 2、委托人提供的“（2022）浙 0206 法委评字第 24 号”《宁波市北仑区人民法院司法评估委托书》的复印件；	
附件 3、委托人提供的“浙（2019）北仑区不动产权第 0008696 号”《不动产权证书》、“G20220311-0007637 号”《宁波市不动产登记情况证明》复印件；	
附件 4、房地产估价师注册证书复印件；	
附件 5、房地产估价机构资质证书复印件；	
附件 6、房地产估价机构营业执照复印件。	



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的和准确的, 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假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》规定进行估价工作, 撰写估价报告。

5、我司注册房地产估价师已 2022 年 4 月 1 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘, 并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任, 但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况, 对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分, 依据委托人提供的资料进行估价, 我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托人提供的相关资料, 委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的, 估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价评估结果仅作为委托人在本次估价目的下使用, 不得做其它用途。未经本估价机构和估价人员同意, 估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供, 凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果, 估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上, 报



告解释权为本估价机构所有。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签 名 日 期
***	***		年 月 日
***	***		年 月 日



估价的假设和限制条件

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。

一、估价假设条件

(一) 一般假设

根据“浙(2019)北仑区不动产权第 0008696 号”《不动产权证书》、“G20220311-0007637 号”《宁波市不动产登记情况证明》资料，我们对其权属、面积、用途等资料进行了检查和尽职核实，在无发现其他可疑因素的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、本次估价包含估价对象室内固定装修的价值，委托方未提固定装修材料清单、品牌、设计施工图等资料，根据室内固定装修现状、成新度等综合状况对其市场价值作大致粗略估算，仅供司法处置参考。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价结果不考虑估价对象担保、抵押、典当、其他优先受偿权及查封等他项权利的限制。

(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、估价限制条件

1、本报告之评估价值为实地查勘日 2022 年 4 月 1 日之委托房地产司法处置的参考价格。估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起壹



年, 即 2022 年 4 月 8 日至 2023 年 4 月 7 止, 如超过有效期, 本估价报告中的房地产价格应做相应调整或重新评估。

2、本房地产估价报告评估结果未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

3、价值时点后, 估价报告有效期内, 如估价对象的质量及价格标准发生变化, 并对估价对象价值产生明显影响时, 不能直接使用本估价结果。

4、在本估价报告中, 未考虑拍卖市场上特殊或不正常及其他不可抗力因素对估价结果的影响。本报告之估价结果所得出的市场价格, 仅供委托人对了解估价对象提供价格参考, 最终实际数额由市场供需、拍卖付款方式、政府有关部门各项税费缴纳等具体情况确定。

5、本估价结果仅为房地产进行司法处置提供价值参考依据, 不得用于其它用途。

6、本估价报告使用者为估价委托人(宁波市北仑区人民法院)。

7、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), 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的, 可以在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出, 逾期视为认同。

8、本估价报告以委托人提供的相关资料的真实性为前提, 如果资料失实或有所隐匿导致估价结果失实, 本公司不承担任何责任。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用, 估价机构仅对本报告的原件承担责任, 对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、本报告中的货币单位除特殊说明外, 均为人民币。

11、未经本估价单位同意, 评估报告的全部或任何一部分内容不得用于其它与本项目无关的任何公开文件, 通告或报告中, 也不得以任何形式公开发表。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称: 宁波市北仑区人民法院
地址: 宁波市北仑区明州西路 187 号

二、房地产估价机构

估价机构名称: 宁波仲恒房地产估价有限公司
地址: 宁波市鄞州区彩虹南路 16 号 (10-2) (集中办公区)
法人代表: *** 资质等级: 壹级
证书编号: 浙建房估证字[2001]015 号
电话(传真): 0574-87620828

三、估价目的

为房地产进行司法处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象区位状况

北仑区隶属于浙江省宁波市,以其境内的深水港——北仑港而得名,位于宁波市东部。其东部峙头洋面与普陀区交界,南部梅山港洋面与舟山市普陀区、鄞州区交界,西部自甬江至象山港洋面与鄞州区接壤,陆地边界线勘定全长 44 千米,北部金塘洋面与定海区交接。北仑区江海岸坡陡峭,水深流顺,不冻不淤;南、北两条深水航道,可供超大型船舶自由进出。北仑于 20 世纪 70 年代始开发,区域内已建成北仑港区、大榭港区、穿山港区和梅山港区 4 个港区及宁波经济技术开发区、宁波保税区、大榭开发区、宁波出口加工区、梅山保税港区等五个国家级开发区。北仑区总面积 872 平方千米,现辖 11 个街道,及其下属 195 个行政村(其中:大榭 5 个)和 62 个社区居委会,截止 2021 年末,北仑区常住人口约 85 万人。

2021 年,北仑区(含北仑本级、大榭、保税)实现地区生产总值(GDP) 2382.50 亿元,按可比价计算(下同)比上年增长 8.0%,两年平均增长 5.6%。从 GDP 构成看,第一产业实现增加值 8.72 亿元,比上年增长 3.5%;第二产业实现增加值 1208.22 亿元,比上年增长 7.9%,其中,工业增加



值 1144.10 亿元,比上年增长 8.8%;第三产业实现增加值 1165.56 亿元,比上年增长 8.1%,三次产业结构比为 0.4:50.7:48.9,第二、第三产业分别拉动 GDP 增长 3.9 和 4.1 个百分点。按户籍人口计算,2021 年北仑区人均地区生产总值达到 459323 元(按年平均汇率折算为 71196 美元)。

估价对象位于北仑区春晓将军山路 168 号(乐享城)5 幢 602 室,为万年乐享城小区内高层住宅房地产,所在小区东至东塘路,南至春晓大道,西至将军山路,北近潮海路。估价对象周边有万年泊樾城、寰海府、龙湖滟澜海岸等住宅小区,居住聚集度一般,小区附近有春晓幼儿园、宁波大学春晓实验学校、北仑区滨海新城医院,但因为总体是位于滨海新开发地块,周边生活配套设施较少,生活便利度一般,但小区邻近梅山湾沙滩公园,自然景观资源较好;小区西南侧设有“将军山路春晓大道口”公交站,有微 75 路东线、微 75 路西线等公交车停靠,交通便捷。

2、估价对象权益状况

根据“浙(2019)北仑区不动产权第 0008696 号”《不动产权证书》、“G20220311-0007637 号”《宁波市不动产登记情况证明》记载:估价对象权利人为***,单独所有,坐落北仑区春晓将军山路 168 号(乐享城)5 幢 602 室,房屋建筑面积为 93.68 m²(其中专有建筑面积 70.75 m²),房屋总层数 29 层,钢混结构,房屋用途为住宅;土地用途为城镇住宅用地,权利性质为出让,土地使用权面积(分摊)3.68 m²,国有建设用地使用权至 2084 年 4 月 20 日止;估价对象有查封、有抵押。

经与小区物业公司查询,至价值时点,估价对象尚欠物业费约人民币 4200 元。本次估价结果不考虑估价对象抵押权等权益状况限制,包含室内固定装修的价值,不包含室内动产的价值。

3、估价对象实物状况

经估价人员现场查勘,估价对象位于北仑区春晓将军山路 168 号(乐



享城) 5 幢 602 室, 为万年乐享城小区内高层住宅房地产, 所在小区东至东塘路, 南至春晓大道, 西至将军山路, 北近潮海路。小区有物业公司管理, 整体维护状况较好, 所在建筑物位于小区中庭, 钢混结构, 外墙涂料饰面, 铝合金窗, 竣工年份为 2018 年, 地上 28 层, 地下 1 层, 二梯四户, 配有二部电梯上下, 单元设电子防盗门禁出入, 估价对象位于第 6 层中间套, 朝南, 室内已装修, 布局为二室二厅一厨一卫二阳台, 其中朝北阳台已改建为衣帽间, 厨房、卫生间、衣帽间外有通风井, 目前空置。室内固定装修情况见下表 (具体是室内实际状况为准)

位置	地面	墙面	顶棚	附属
客厅、餐厅	抛光地砖	涂料	石膏板吊顶	附墙鞋柜、附墙厨柜
厨房	地砖	涂料	集成吊顶	上下橱柜、大理石灶台 (灶具、油烟机、热水器已拆除)
卧室(南东)	实木地板	涂料	石膏板吊顶	飘窗、附墙木床、附墙厨柜书桌
卧室(南西)	实木地板	涂料	石膏板吊顶	飘窗、连衣帽间
衣帽间	实木地板	涂料	涂料	附墙衣柜
阳台(南)	地砖	涂料	石膏板吊顶	洗衣台、柜子
卫生间	地砖	瓷砖	集成吊顶	马桶、洗脸台、简易淋浴房
整体配设吸顶式空调(美的酷风)				

五、价值时点

为实地查勘日 2022 年 4 月 1 日。

六、价值类型

本次估价采用为公开的市场价值。

公开市场价值为估价对象经适当营销后, 由熟悉情况、无利害关系、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

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。



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的原则。

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的原则。

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、价值最大化。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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[2009]16号）；
- 6、《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）
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 9、委托人提供的“（2022）浙 0206 法委评字第 24 号”《宁波市北仑区人民法院司法评估委托书》、“浙（2019）北仑区不动产权第 0008696 号”《不动产权证书》及“G20220311-0007637 号”《宁波市不动产登记情况证明》复印件；
- 10、评估方掌握的同类物业现行市场行情。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产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。



估价人员根据现场勘察和委托方提供的资料, 结合估价目的及估价对象的特点, 确定本项目的估价技术思路及选用的方法。

1、选用方法及理由:

比较法是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当修正, 以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅房地产, 通过市场调查近期同一供需圈内有类似房地产交易实例易, 故选用比较法。

2、未选用方法及理由:

收益法是预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。经调查, 估价对象租赁价格与市场交易价格水平不匹配, 租赁价格水平不能真实反映市场交易价格, 故不选用收益法。

成本法是测算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的估价对象价值或价格方法, 一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。而估价对象为小区内的单套住宅房地产, 不可独立开发, 且其市场价值与重置成本关联度弱, 故不选用成本法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力房地产的估价。估价对象法定用途为住宅, 目前为已建成且正常使用的小区内住宅房地产, 不具投资开发或再开发的可能, 故不选用假设开发法。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学、合理的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方, 并且进入市场无障碍的条件下, 于价值时点 2022 年 4 月 1 日的市场价值为人民币 130.7 万元, 大写人民币壹佰叁拾万零柒仟元整, 单价为人民币 13950 元/平方米。



类别	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价值 (万元)
白坯房地产	93.68	12400	116.2
室内固定装修	93.68	1550	14.5
合计			130.7

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签 名 日 期
***	***		年 月 日
***	***		年 月 日

十二、实地查勘期：2022 年 4 月 1 日

十三、估价作业期：2022 年 3 月 23 日至 2022 年 4 月 8 日



附 件

- 1、估价对象现场图片；
- 2、委托人提供的“（2022）浙 0206 法委评字第 24 号”《宁波市北仑区人民法院司法评估委托书》的复印件；
- 3、委托人提供的“浙（2019）北仑区不动产权第 0008696 号”《不动产权证书》、“G20220311-0007637 号”《宁波市不动产登记情况证明》复印件；
- 4、房地产估价师注册证书复印件；
- 5、房地产估价机构资质证书复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件。



地址(Add): 彩虹大厦 10 楼 C 区集中办公室 (宁波市鄞州区彩虹南路 16 号)
电话(Tel): 0574-87620828 87784292

邮编(Zip Code): 315100
传真(fax): 0574-87620828
