# 房地产估价报告

# 报告编号：甬仲恒估字（2021）第SF061号

# 估价项目名称：位于宁波市象山县丹西街道锦河苑

# 3号楼305室的住宅房地产市场价值评估

# 估价委托人：宁波市海曙区人民法院

**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：** \*\*\*（注册号\*\*\*）

\*\*\*（注册号\*\*\*）

**估价报告出具日期：**2022年1月11日

致 估 价 委 托 人 函

宁波市海曙区人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于宁波市象山县丹西街道锦河苑3号楼305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“象房权证丹城镇字第0130659号”《房屋所有权证》、“象国用（2004）第01-3174号”《国有土地使用证》及编号“D20211008-0002198”《象山县不动产登记情况证明》记载：权利人为\*\*\*，房屋坐落为宁波市象山县丹西街道锦河苑3号楼305室,建筑面积为114.62㎡（其中公用共有部位占11.23㎡），混合结构，房屋总层数6层，规划用途为住宅；土地用途为住宅，使用权类型为出让，土地使用权面积(分摊)39.4平方米，土地使用权终止日期为2067年06月16日。估价对象有查封、有抵押。

经现场查勘，小区无物业管理。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，估价对象为宁波市象山县丹西街道锦河苑3号楼305室的住宅房地产，所在地块东近天安路，南邻金都花苑，西近顺达路，北临锦河路。所在小区无物业管理，整体维护状况一般，所在建筑物南北朝向，外墙涂料，混合结构，共6层，北侧底层为临街店铺，南侧底层为车库及夹层，估价对象位于第3层中间套，所在单元设电子防盗门禁出入，室内已装修，布局为三室两厅一卫一厨房两阳台，目前处于使用状态。

**价值时点：**为实地查勘日2021年12月31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2021年12月31日的市场价值为人民币人民币145.3万元，大写人民币壹佰肆拾伍万叁仟元整，单价为人民币12677元/平方米。

白坯房地产价值：大写人民币壹佰叁拾伍万陆仟元整（￥135.6万元）；

室内固定装修价值:大写人民币玖万柒仟元整（￥9.7万元）。

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01月11日至2023年1月10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：\*\*\*

二〇二二年一月十一日

目 录

[致 估 价 委 托 人 函 2](#_Toc502309753)

[估 价 师 声 明 5](#_Toc502309754)

[估价的假设和限制条件 7](#_Toc502309755)

[房地产估价结果报告 9](#_Toc502309756)

[一、估价委托人 9](#_Toc502309757)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc502309758)

[三、估价目的 9](#_Toc502309759)

[四、估价对象 9](#_Toc502309760)

[五、价值时点 11](#_Toc502309761)

[六、价值类型 11](#_Toc502309762)

[七、估价原则 11](#_Toc502309763)

[八、估价依据 12](#_Toc502309764)

[九、估价方法 13](#_Toc502309765)

[十、估价结果 13](#_Toc502309766)

[十一、注册房地产估价师 13](#_Toc502309767)

[十二、实地查勘期 14](#_Toc502309768)

[十三、估价作业期 14](#_Toc502309770)

[附 件 15](#_Toc502309771)

[附件1、估价对象现场图片；](#_Toc375739467)

附件2、委托人提供的“（2021）浙0203委评字第208号”《宁波市海曙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“象房权证丹城镇字第0130659号”《房屋所有权证》、“象国用（2004）第01-3174号”《国有土地使用证》及编号“D20211008-0002198”《象山县不动产登记情况证明》复印件；](#_Toc375739470)

[附件4、房地产估价师注册证书复印件；](#_Toc375739474)

[附件5、房地产估价机构资质证书复印件；](#_Toc375739472)

[附件6、房地产估价机构营业执照复印件。](#_Toc375739473)

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2021年12月31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

1、根据“象房权证丹城镇字第0130659号”《房屋所有权证》、“象国用（2004）第01-3174号”《国有土地使用证》及编号“D20211008-0002198”《象山县不动产登记情况证明》记载资料，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。

（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、租赁、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2021年12月31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1月11日至2023年1月10日止，如超过有效期，本估价报告中的房地产价格应作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（宁波市海曙区人民法院）。

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、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、本报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托人通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

11、本报告中的货币单位除特殊说明外，均为人民币。

12、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使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：宁波市海曙区人民法院

地 址：宁波市海曙区环城西路北段200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

估价对象所在象山县位于浙江省东部沿海中段，宁波市的东南部，在象山港与三门湾之间。其地理位置北临象山港，与鄞州区、奉化市隔港相望；东北遥对舟山市普陀区的六横岛和宁波市北仑区的梅山岛；东濒大目洋；南接猫头洋，隔三门湾与台州市的三门县相峙；西连宁海县，象山半岛自宁海县紫溪、梅林至一市东延入海。全县辖有3个街道、10个镇和5个乡，2020年末全县总户数182530户，户籍人口544194人，其中，城镇户籍人口204168人。

据统计资料，2020年象山县地区生产总值563亿元，按可比价格计算，同比增长1.6%。按户籍人口计算，人均生产总值103226元（按年平均汇率折算为14965美元），比上年增长1.8%。全年完成财政总收入81.68亿元，比上年增长6.3%。2021年前三季度象山县地区生产总值454.86亿元，按可比价格计算，同比增长10.1%。

估价对象为象山县丹西街道锦河苑3幢305室，位于象山县中心城区，所在地块东近天安路，南邻金都花苑，西近顺达路，北临锦河路。附近有新峰小区、蓬莱小区、瀛洲小区、瑶琳小区等众多住宅小区，居住聚集度高；区域内有蓬莱菜场、人民广场、天安壹街商业广场、红枫幼儿园、丹城第三小学、丹城第二中学、象山县第一人民医院、象山中医院东海银行、建设银行、中国银行等，城市公共配套齐全。估价对象紧邻城市主干道丹峰东路及天安路，附近设“蓬莱菜场北、蓬莱菜场西”等公交站点，有106路、108路、120路等公交车线路通过，交通便捷。

2、估价对象权益状况

根据“象房权证丹城镇字第0130659号”《房屋所有权证》、“象国用（2004）第01-3174号”《国有土地使用证》及编号“D20211008-0002198”《象山县不动产登记情况证明》记载：权利人为\*\*\*，房屋坐落为宁波市象山县丹西街道锦河苑3号楼305室,建筑面积为114.62㎡（其中公用共有部位占11.23㎡），混合结构，房屋总层数6层，规划用途为住宅；土地用途为住宅，使用权类型为出让，土地使用权面积(分摊)39.4平方米，土地使用权终止日期为2067年06月16日。估价对象有查封、有抵押。

经现场查勘，小区无物业管理。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，估价对象为宁波市象山县丹西街道锦河苑3号楼305室的住宅房地产，所在地块东近天安路，南邻金都花苑，西近顺达路，北临锦河路。所在小区无物业管理，整体维护状况一般，所在建筑物南北朝向，外墙涂料，混合结构，共6层，北侧底层为临街店铺，南侧底层为车库及夹层，估价对象位于第3层中间套，所在单元设电子防盗门禁出入，室内已装修，布局为三室两厅一卫一厨房两阳台，目前处于使用状态。室内装修情况如下表（以室内实际状况为准）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **位置** | **地面** | **墙面** | **顶棚** | 附属 |
| 客厅 | 木地板 | 涂料 | 石膏吊顶 | 电视机背景墙、电视柜、鞋柜 |
| 餐厅 | 地砖 | 涂料 | 石膏吊顶 | 餐边柜 |
| 厨房 | 地砖 | 瓷砖 | 扣板顶 | 黑大理石灶台、上下厨柜 |
| 南卧（东） | 木地板 | 涂料 | 涂料 | 大衣橱、带阳台（木地板、书橱） |
| 南卧（西） | 木地板 | 涂料 | 涂料 | 大衣橱、带阳台（地砖、壁柜、洗衣台） |
| 北卧 | 木地板 | 涂料 | 涂料 | 矮柜 |
| 卫生间 | 地砖 | 瓷砖 | 扣板顶 | 马桶、洗脸面盆台柜、淋浴房 |

五、价值时点

为实地查勘日2021年12月31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“（2021）浙0203委评字第208号”《宁波市海曙区人民法院司法评估委托书》；“象房权证丹城镇字第0130659号”《房屋所有权证》和“象国用（2004）第01-3174号”《国有土地使用证》及编号“D20211008-0002198”《象山县不动产登记情况证明》的复印件；

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，估价对象住宅市场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的整体房地产的价值或价格。而估价对象为整体房地产内的单套住宅房地产，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2021年12月31日的市场价值为人民币145.3万元，大写人民币壹佰肆拾伍万叁仟元整，单价为人民币12677元/平方米。

白坯房地产价值：大写人民币壹佰叁拾伍万陆仟元整（￥135.6万元）；

室内固定装修价值:大写人民币玖万柒仟元整（￥9.7万元）。

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：2021年12月31日

十三、估价作业期：2021年12月23日至2022年01月11日

附 件

1、估价对象现场图片；

2、委托人提供的“（2021）浙0203委评字第208号”《宁波市海曙区人民法院司法评估委托书》的复印件；

3、委托人提供的“象房权证丹城镇字第0130659号”《房屋所有权证》和“象国用（2004）第01-3174号”《国有土地使用证》及编号“D20211008-0002198”《象山县不动产登记情况证明》的复印件；

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。