宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

Ningbo Jingwei Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

地址：慈溪市白沙路街道承兴大厦<4-2>、<4-3>室　 邮政编码(PC)：315300

传真(FAX)：(0574) 63013570　 电话(TEL)：(0574) 63013570

**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价报告编号：**甬经估字[2022]第SF0629-01号

**估价项目名称:** \*\*\*名下位于余姚市城区江南新城西区51幢

206、306室住宅房地产的市场价值评估

**估价委托人：**余姚市人民法院

**房地产估价机构：**宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**\*\*\* 注册号\*\*\*

\*\*\* 注册号\*\*\*

**估价报告出具日期：**2022年6月29日

# **致估价委托人函**

**余姚市人民法院：**

受贵院（2022）甬余法委评90号《司法评估委托书》委托，本公司对贵院办理的\*\*\*与\*\*\*金融借款合同纠纷一案所涉及的\*\*\*名下位于余姚市城区江南新城西区51幢206、306室住宅房地产的市场价值进行评估。

**一、估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**二、估价对象：**\*\*\*名下位于余姚市城区江南新城西区51幢206、306室住宅房地产（含室内固定装修及附属用房），房屋建筑面积为187.32平方米，土地使用权面积为37.46平方米。

**三、价值时点**：2022年6月21日（完成实地查勘之日）。

**四、价值类型**：市场价值。

**五、估价方法**：比较法。

**六、估价结果**：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，选用适宜的估价方法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在价值时点2022年6月21日的房地产市场价值为**￥260.99万元（含室内固定装修及附属用房价值），大写人民币贰佰陆拾万玖仟玖佰元整，折合房屋建筑面积单价为13933元/平方米。**

**七、 特别提示：**

使用本估价报告前，应认真阅读报告全文，特别是估价假设和限制条件，以免使用不当造成损失。

宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：\*\*\*

2022年6月29日

**目    录**

[第一部分 估价师声明 1](#_Toc23261)

[第二部分 估价假设和限制条件 2](#_Toc19714)

[一、一般假设 2](#_Toc3078)

[二、未定事项假设 2](#_Toc1431)

[三、背离事实假设 2](#_Toc20541)

[四、不相一致假设 2](#_Toc30896)

[五、依据不足假设 3](#_Toc6870)

[六、估价报告使用限制 3](#_Toc979)

[第三部分 估价结果报告 4](#_Toc13499)

[一、估价委托人 4](#_Toc4060)

[二、房地产估价机构 4](#_Toc24739)

[三、估价目的 4](#_Toc1214)

[四、估价对象 4](#_Toc24137)

[五、价值时点 7](#_Toc9341)

[六、价值类型 7](#_Toc11283)

[七、估价原则 8](#_Toc20143)

[八、估价依据 8](#_Toc8948)

[九、估价方法 9](#_Toc31044)

[十、估价结果 9](#_Toc9897)

[十一、注册房地产估价师 1](#_Toc20590)0

[十二、实地查勘期 1](#_Toc13426)0

[十三、估价作业期 1](#_Toc16090)0

[第四部分 附 件 1](#_Toc11510)1

[1、](#_Toc37314572)估价对象位置图

[2、](#_Toc37314573)估价对象实地查勘照片

3、（2022）甬余法委评90号《司法评估委托书》复印件

[4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件](#_Toc37314574)

[5、](#_Toc37314574)房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

[6、注册房地产估价师注册证书复印件](#_Toc37314575)

**第一部分 估价师声明**

**我们在此郑重声明：**

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、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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）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、注册房地产估价师\*\*\*已于2022年6月21日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本次估价提供重要专业帮助。

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签章** | **签章日期** |
| \*\*\* | \*\*\* |  | 年 月 日 |
| \*\*\* | \*\*\* |  | 年 月 日 |

# **估价假设和限制条件**

## 一、一般假设

1、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：

⑴交易双方自愿地进行交易；

⑵交易双方处于利己动机进行交易；

⑶交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

⑷交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑸不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象的权属证明等资料，我们已进行力所能及的对权属、面积、用途等核查验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、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

本次估价无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

至价值时点，估价对象设立有抵押权，且被人民法院依法查封。本次估价目的系涉拟房地产司法处置评估，原有的抵押权将因处置而消灭，查封将因处置而解除，故本次估价不考虑原有的抵押权及查封因素。

## 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

1. **依据不足假设**

本次估价无依据不足假设。

## 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、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自2022年6月29日起至2023年6月28日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本次估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、本估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

7、未经本公司书面同意，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。

8、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）之规定，当事人、利害关系人对本估价报告有异议的，可以在收到本估价报告后五日内向人民法院提出书面异议。

# **第三部分 估价结果报告**

## 一、估价委托人

名称：余姚市人民法院

## 住所：余姚市谭家岭西路140号

## 二、房地产估价机构

名称：宁波经纬房地产土地资产评估有限公司

住所：浙江省慈溪市白沙路街道承兴大厦<4-2>、<4-3>室

法定代表人：\*\*\*

备案等级：二级

备案证书编号：浙建房估证字[2007]007号

## **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**

本次估价范围为\*\*\*名下位于余姚市城区江南新城西区51幢206、306室住宅房地产（含室内固定装修及附属用房），房屋建筑面积为187.32平方米，土地使用权面积为37.46平方米。

**（二）估价对象基本状况**

⑴名称、坐落：余姚市城区江南新城西区51幢206、306室住宅房地产。

⑵规模：房屋建筑面积为187.32平方米，土地使用权面积为37.46平方米。

⑶用途：经注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际用途为住宅。

⑷权属：依据估价对象权属证明等资料及注册房地产估价师调查情况，估价对象权属状况如下。

①房屋所有权

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **权证号** | 余房权证余姚镇字第A0020343号 | **权利人** | \*\*\* |
| **坐落** | 余姚市余姚镇江南新城西区51幢206 306室 | **结构** | 混合 |
| **总层数** | 5 | **所在层数** | 2-3 |
| **面积** | 187.32㎡ | **设计用途** | 住宅 |
| **附记** | 分摊面积17.25㎡，另有附属用房车库一间 | | |

②土地使用权

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **权证号** | 余国用（2010）第03111号 | **权利人** | \*\*\* |
| **坐落** | 余姚市城区江南新城西区51幢206、306室 | **用途** | 单一住宅 |
| **使用权类型** | 出让 | **终止日期** | 2064-12-4 |
| **使用权面积** | 37.46㎡ | **/** | / |

③他项权利设立情况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **权利类型** | **不动产登记证明编号** | **权利人** | **最高债权**  **数额** | **履行期限** |
| 抵押权 | 浙（2020）余姚市不动产证明第0008986号 | \*\*\* | 219万元 | 2020年5月12日至2026年5月12日 |

④查封等形式限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院依法查封。

**（三）土地基本状况**

⑴四至：估价对象小区所在宗地东至大黄桥南路，南至四明东路，西至河流，北至南兰江西路。

⑵形状：所处宗地形状较规则。

⑶开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地实际开发程度为红线外“六通”（即通上、下水、通路、通电、通讯、通燃气），红线内地上规划建筑物已建成。

**（四）建筑物基本状况**

⑴坐落：余姚市城区江南新城西区51幢206、306室。

⑵结构：混合结构。

⑶总层数/所在层次:共5层/第2-3层。

⑷设施设备：给水、排水、电气等设施设备齐全。

⑸新旧程度：为完好房，整体维护保养较好。

⑹装修及空间布局：外墙涂料，该幢建筑物共4个单元，估价对象位于第3单元，单元入户门位于建筑物北侧，设带门禁系统的入户防盗门，206室层高约3米，为一室两厅一厨一卫格局，306室层高约3米，为三室一厅一卫一阳台格局，附属用房位于建筑物底层，层高约2.5米，具体装修如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房号** | **位置** | **地面装修** | **墙面装修** | **顶面装修** | **其他** |
| 206 | 室 | 地板 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 固定有家具。 |
| 客厅 | 地板 | 乳胶漆 | 吊顶 | / |
| 餐厅 | 地砖 | 乳胶漆 | 吊顶 | / |
| 厨房 | 地砖 | 瓷砖 | 塑扣顶 | 固定有上、下橱柜。 |
| 卫生间 | 地砖 | 瓷砖 | 集成吊顶 | 固定有淋浴房、坐便器、面斗。 |
| 306 | 室 | 地板 | 乳胶漆 | 吊顶 | 朝北西侧一室，固定有家具。 |
| 室 | 地板 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 朝北东侧一室，固定有家具。 |
| 室 | 地板 | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 朝南东侧一室，固定有家具。 |
| 客厅 | 地板 | 乳胶漆 | 吊顶 | 朝南通阳台。 |
| 卫生间 | 地砖 | 瓷砖 | 集成吊顶 | 固定有浴缸、坐便器、面斗。 |
| 阳台 | 地砖 | 瓷砖 | 塑扣顶 | / |

**（五）区位概况**

⑴位置

①坐落：余姚市城区江南新城西区51幢206、306室，具体位置见附件《估价对象位置图》。

②方位：余姚市城区。

③与相关场所的距离：距余姚市人民政府直线距离约0.75千米，距余姚北站直线距离约7.5千米，距宁波栎社国际机场直线距离约38.3千米。

④临路状况：所处楼幢临小区内部道路。

⑵交通

①道路状况：估价对象附近有大黄桥南路、南雷南路等道路，整体路面状况较好。

②出入可利用的交通工具：附近有余姚101路、余姚202路等公交路线经停，公共交通便捷度较好。

③交通管制情况：周边道路无交通管制。

④停车方便程度：停车方便程度较好。

⑶外部配套设施

①基础设施：估价对象所在区域已发展成熟，道路、给水、排水、电力、通信、燃气等各项基础设施较完备。

②公共服务设施：估价对象所在区域公共服务设施较完备，附近有梨洲中学、浙江省余姚中学等教育设施；有中国邮政储蓄银行(大黄桥营业所)、中国建设银行(余姚江南支行)等银行网点；有华润万家(兰江店)、家家福(伊顿旗舰店)、江南新城菜场等商超；有余姚市中医医院等医疗设施。

⑷周围环境

估价对象周边自然环境一般，人文环境较好。

## **价值时点**

房地产司法评估的价值时点，通常为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但委托书另有约定的除外。

鉴于《司法评估委托书》对价值时点的设定未作具体要求，本次估价按一般做法，设定价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即2022年6月21日。

## **六、价值类型**

本次估价采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）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）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）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）替代原则：要求估价结果与估价对象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）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。

## **八、估价依据**

**(一) 有关法律、法规和政策**

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国民法典》；

5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

6、《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）；

7、 《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）；

8、《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》（浙高法〔2010〕299号）。

**(二) 有关估价标准**

1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《浙江省房地产估价技术指引》第1号（浙估协〔2016〕46号）；

4、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（浙估协〔2021〕3号）；

5、《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》（浙估协〔2020〕22号）；

6、《涉执房地产处理司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

**(三)估价委托人提供的估价所需资料**

1、（2022）甬余法委评90号《司法评估委托书》；

2、估价委托人提供的其他资料。

**(四)房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料**

1、注册房地产估价师实地查勘搜集反映估价对象状况的资料；

2、估价对象及类似房地产交易等资料；

3、对估价对象所在地区的房地产价格有影响的资料；

4、对房地产价格有普遍影响的资料。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定，结合估价对象房地产状况和所在地区房地产市场状况，本次估价综合选用比较法。

即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。

计算公式：比较价格＝可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）。

## 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，选用适宜的估价方法，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在价值时点2022年6月21日的房地产市场价值为**￥260.99万元（含室内固定装修及附属用房价值），大写人民币贰佰陆拾万玖仟玖佰元整，折合房屋建筑面积单价为13933元/平方米。**

## **十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签章** | **签章日期** |
| \*\*\* | \*\*\* |  | 年 月 日 |
| \*\*\* | \*\*\* |  | 年 月 日 |

## **十二、实地查勘期**

2022年6月21日

## **十三、估价作业期**

自2022年6月17日起至2022年6月29日止。

**第四部分 附 件**

1、估价对象位置图

2、估价对象实地查勘照片

3、（2022）甬余法委评90号《司法评估委托书》复印件

4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

5、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

6、注册房地产估价师注册证书复印件