

房地产价值评估报告

估价项目名称：宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：台州市路桥区人民法院

房地产估价机构：台州广信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王才川 注册号：3320060127

刘 泳 注册号：3320100100

估价报告出具日期：2022 年 8 月 12 日

估价报告编号：台广信估（2022）字第 0393 号

致委托人函

台州市路桥区人民法院：

受贵法院委托，本估价机构秉着客观、公正、科学、独立的原则，依照《房地产估价规范》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法律法规文件，对楼烈拥有的位于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行市场调查、现场勘察，收集了估价相关资料，为确定估价对象市场价值提供参考依据。

1、估价对象：位于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室，权利人楼烈，共有情况为单独所有，产权登记建筑面积为 83.45 平方米，土地使用权面积为 5.54 平方米，用途为城镇住宅用地/住宅，土地使用权期限至 2089 年 6 月 24 日止。

2、价值时点：2022 年 8 月 10 日（实地查勘之日）。

3、估价目的：为确定估价对象市场价值提供参考依据。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循相关原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料并综合考虑影响房地产各项因素的基础上，运用比较法对估价对象进行了评估，经过周密详细的测算，并结合估价人员的经验，在满足估价对象全部假设限制条件下的房地产价值合计为人民币 167.0 万元，人民币大写：壹佰陆拾柒万元整。

估价报告应用有效期：自本报告出具之日起壹年。

台州广信房地产资产评估有限公司
法定代表人：王才川
估价专用章



二〇二二年八月十二日

目 录

注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、估价人员	11
十二、估价作业日期	11
十三、估价报告有效期	11
附 件	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本次估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价对象是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师王才川等已于2022年8月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

王才川 注册号：3320060127

台州广信房地产资产评估有限公司
注册房地产估价师
注册号:3320060127
王才川
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

刘泳 注册号：3320100100

台州广信房地产资产评估有限公司
注册房地产估价师
注册号:3320100100
刘泳
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设上述权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、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，假设估价对象是安全的。

3、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

4、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。

5、估价对象与其他生产要素有效地相结合，满足目前生产、生活、经营的正常进行。

6、本次估价是基于估价对象的管理及国家、地区宏观经济政策稳定的前提下进行的。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的资料及估价师实地查勘，估价对象于价值时点尚有抵押、查封未解除，考虑到本次估价目的，本次评估价值影响因素不包括估价对象被抵押、查封因素。故本次估价以估价对象无上述抵押、查封为假设前提。

（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、估价的限制条件

- 1、本估价报告有效期自完成估价报告日起一年内有效。在估价结果有效期内，随着时间的推移，如市场情况发生重大变化，估价结果需作相应的调整。超过一年，须重新估价。
- 2、未经调查确认或无法调查确认的资料数据
 - (1) 如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
 - (2) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 3、本报告仅为委托人提供房地产价值参考依据，不得用于抵押、拆迁等其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，本公司对造成的损失不承担任何责任。
- 4、当本次估价所遵循的合法原则，最高最佳使用原则等原则发生变化时，本估价结果会失效，须重新估价。
- 5、本报告依据的有关数据和性质，仅对本次估价有效，不作性质和权属认定的依据，相关当事人运用本报告，应充分考虑。
- 6、估价对象使用条件以《不动产信息查询记录》登记条件为准，估价的面积以上述所载明的面积计算。
- 7、本次估价报告的估价结果所体现的是估价对象在完整权利状态下（即没有他项权利约束条件下，无法定优先受偿权利）的现有拍卖价值的参考依据，未考虑可能存在的债权、债务情况及其他纠纷对估价对象价值的可能影响。
- 8、本估价结果为估价对象在价值时点的客观合理价值，仅相对于价值时点的假设条件市场状况而言，并未考虑未来市场价格波动、税费率变化、国家经济发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。
- 9、本报告未经估价机构书面同意，不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

台广信估（2022）字第 0393 号

一、估价委托人

台州市路桥区人民法院

联系电话：0576-82510063

二、房地产估价机构

1、受托估价机构：台州广信房地产资产评估有限公司

2、法定代表人：王才川

3、住所地：台州市椒江区江城南路 108 号

4、评估资质：国家贰级房地产价格评估机构

5、资质证书编号：浙建房估证字[2002]067 号

6、联系电话：0576-88836800

三、估价目的

为确定估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室住宅房地产，其估价范围包括：证载建筑面积 83.45 平方米、土地使用权面积 5.54 平方米，与估价对象房产不可分割的保证房屋正常使用功能的附属配套设施等，及不动产权人合法享有的相关权益（但不包括债权债务等其他资产）。

（二）估价对象实物状况描述与分析

估价宗地处于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室，权利人为楼烈，小区地块四

至为东近河道，南临永和西路，西临康庄北路，北临邵丰路。该宗土地形状地势平坦；小区地势平齐于相邻土地、道路，自然排水状况较好、不易积水，洪水淹没的可能性较少；宗地地基承载力较强适于建筑，地下水水质尚未发现污染，无不良地质现象，且尚未发现土壤有污染现象。土地开发程度为达到该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），红线内“五通一平”（即通路、通电、给水、排水、通讯及场地平整）并已有房屋建筑和道路等附属设施。宗地周围基础设施及公共配套设施较全，道路通达度较好，交通便捷度较高。

估价对象证载 83.45 平方米，钢混结构、南北朝向，估价对象位于第 9 层。估价对象房屋保养情况较好，内外墙保养维护基本完好，承重构件完好，基础承载能力好，非承重墙面保养基本完好，整体面层平整，门窗保养较好，建筑物外观综合成新率为九成新。建筑物室未装修，目前空置。

（三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的《不动产信息查询记录》可知，不动产权证号为浙（2019）宁波市江北不动产权第 0240172 号，权利人为楼烈，共有情况为单独所有，坐落于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室，权利性质为出让/动迁房，用途为城镇住宅用地/住宅，证载面积为土地使用权面积 5.54 平方米/房屋所有权面积 83.45 平方米，土地使用权期限至 2089 年 6 月 24 日止。估价对象已设定抵押权，且存在司法限制情况。

五、价值时点

本次价值时点确定为 2022 年 8 月 10 日。根据《房地产估价规范》规定，估价房地产市场价值时点，原则上为完成估价对象实地查勘之日。我们实地查勘之日为 2022 年 8 月 10 日，故确定价值时点为 2022 年 8 月 10 日。

六、价值类型

1、本次估价所得的房地产价值为估价对象在价值时点 2022 年 8 月 10 日的公开市场价值。

2、价值内涵：市场价值为位于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室住宅房地产，证载建筑面积 83.45 平方米、土地使用权面积 5.54 平方米，与估价对象房产不可分割的保证房屋正常使用功能的附属配套设施等，及不动产权人合法享有的相关权益（但不包括债权债务等其他资产）于价值时点（2022 年 8 月 10 日）及满足全部假设和限制条件下所表现的市场价值。

七、估价原则

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

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。

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。

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的原则。最高最佳利用为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、规模和档次等。

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。

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。

八、估价依据

（一）有关的法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、中华人民共和国《房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 4、中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013；
- 5、《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》（2009年11月20日）；
- 6、《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》（2010年10月22日）；
- 7、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；
- 8、财税（2016）43号：财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知；
- 9、财税（2016）36号：关于全面推开营业税改征增值税试点的通知；
- 10、现行国家和地方颁布的房地产相关法律、法规、规章等。

（二）、委托人提供的有关资料（复印件）

- 1、房地产估价委托书；2、房地产权属证明复印件；3、估价所需的其他资料。

（三）估价方收集的资料

- 1、注册房地产估价师现场勘察、调查、收集的相关资料；
- 2、本公司掌握的有关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》要求，对于已明确估价目的的估价，若估价对象适宜采用多种估价方法进行估价，应同时采用多种估价方法进行估价。一般来说，房地产的估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等方法。估价人员认真分

析所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范等，结合估价人员的经验，选取比较法作为本次估价的基本方法。

比较法的技术路线是：选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期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。比准价格=可比实例成交价格×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（包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）。

十、估价结果

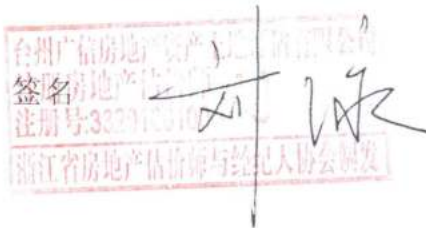
本次评估根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，严格按照估价工作程序，在市场调查、实地查勘的基础上，运用比较法，经过科学周密的测算，结合估价人员的经验，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，最终确定估价对象的估价结果如下：估价对象市场价值合计为人民币 167.0 万元，人民币大写：壹佰陆拾柒万元整。

十一、估价人员

王才川 注册号：3320060127



刘泳 注册号：3320100100



十二、估价作业日期

二〇二二年八月十日至二〇二二年八月十二日

十三、估价报告应用有效期

本报告结论有效期 12 个月，时间为 2022 年 8 月 12 日至 2023 年 8 月 11 日。

附件：

- 1、司法评估委托书【编号：（2022）路法委评 127 号】；
- 2、执行裁定书【编号：（2022）浙 1004 执 2194 号之一】；
- 3、《不动产信息查询记录》；
- 4、估价对象照片；
- 5、企业法人营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价人员资格证书复印件。

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

（一）估价对象范围

估价对象位于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室住宅房地产，其估价范围包括：证载建筑面积 83.45 平方米、土地使用权面积 5.54 平方米，与估价对象房产不可分割的保证房屋正常使用功能的附属配套设施等，及不动产权人合法享有的相关权益（但不包括债权债务等其他资产）。

（二）估价对象实物状况描述与分析

估价宗地处于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室，权利人为楼烈，小区地块四至为东近河道，南临永和西路，西临康庄北路，北临邵丰路。该宗土地形状地势平坦；小区地势平齐于相邻土地、道路，自然排水状况较好、不易积水，洪水淹没的可能性较少；宗地地基承载力较强适于建筑，地下水水质尚未发现污染，无不良地质现象，且尚未发现土壤有污染现象。土地开发程度为达到该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水），红线内“五通一平”（即通路、通电、给水、排水、通讯及场地平整）并已有房屋建筑和道路等附属设施。宗地周围基础设施及公共配套设施较全，道路通达度较好，交通便捷度较高。

估价对象证载 83.45 平方米，钢混结构、南北朝向，估价对象位于第 9 层。估价对象房屋保养情况较好，内外墙保养维护基本完好，承重构件完好，基础承载能力好，非承重墙面保养基本完好，整体面层平整，门窗保养较好，建筑物外观综合成新率为九成新。建筑物室未装修，目前空置。

（三）估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的《不动产信息查询记录》可知，不动产权证号为浙（2019）宁波市江北不动产权第 0240172 号，权利人为楼烈，共有情况为单独所有，坐落于宁波市江北区

邵余华庭 19 幢 58 号 905 室，权利性质为出让/动迁房，用途为城镇住宅用地/住宅，证载面积为土地使用权面积 5.54 平方米/房屋所有权面积 83.45 平方米，土地使用权期限至 2089 年 6 月 24 日止。估价对象已设定抵押权，且存在司法限制情况。

（四）估价对象区位状况描述分析

1、估价对象的位置状况

估价对象位于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室，宁波，简称“甬”，浙江省辖地级市、副省级市、计划单列市，国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心；地处中国华东地区、大陆海岸线中段、东南沿海杭州湾南岸，位于东经 120° 55'—122° 16'，北纬 28° 51'—30° 33' 之间，全市陆域总面积 9816 平方公里，其中市区面积为 3730 平方公里；海域总面积为 8355.8 平方公里。截至 2019 年，全市下辖 6 个区、2 个县、代管 2 个县级市。截至 2021 年末，宁波市常住人口为 954.4 万人。宁波属于典型的江南水乡兼海港城市，是中国大运河南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港。宁波舟山港年货物吞吐量位居全球第一，集装箱量位居世界前三，是一个集内河港、河口港和海港于一体的多功能、综合性的现代化深水大港。2022 年，宁波舟山位列国际航运中心城市综合排名全球第十。宁波是中国制造 2025 首个试点示范城市，国家级制造业单项冠军数量居全国第一，国家级专精特新“小巨人”数量仅次于京沪。2021 年，全市实现地区生产总值 14594.9 亿元。

江北区，隶属于浙江省宁波市，是宁波市的中心城区，位于宁波市区西北部，现区境大部原属慈溪县（今慈城），江北区东南临甬江与鄞州区相望，南濒姚江，与海曙区、鄞州区连接，东北毗邻镇海区，西接余姚市，总面积 208.14 平方千米，辖 7 个街道、1 个镇，35 个社区、110 个村委会，区人民政府驻新马路 61 弄。江北区地势平坦，有低矮山丘 6 万亩，该区属亚热带季风气候，境内较大的河流有甬江、余姚江、慈江及江北大河。

2、交通状况：估价对象所在区域有康庄北路、邵丰路、永和西路等主次干道，道路

通达度较好，区域出行较方便。距离小区 500 米范围内有 3 个公交站点，距离在建的轨道交通 7 号线宝轴西路站约 200 米，公共交通便捷度较高。

3、周围环境和景观：估价对象所处周边道路绿化条件一般，周边无明显环境污染，建筑、道路、绿化、污染物排放等都有规划限制。

4、配套设施状况：区域内公用服务设施较完善，配套有应嘉幼儿园、费市公园、庄桥费市菜市场、甬城农商银行等公共场所，能基本满足区域内的公共服务需求。

5、基础设施状况：区域基础设施达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），区域范围内基础设施完善度好，保障率高，能满足居民生产生活的需求。

二、市场背景描述与分析：

（一）2021 年宁波房地产市场分析

1、2021 年宁波房地产市场回顾。据相关数据显示，2021 年全国楼市调控高达 651 次，刷新历史纪录，同比涨幅高达 33%。全国多个城市的地产供给侧改革持续推进。在这个大环境下，3 月浙江省加强房贷审查成为了“调控从严”的信号。4 月起，宁波政府通过扩大限购圈、建立热点学区房指导价等措施，在“稳市场”的同时打压炒房投资行为，并在 2021 年 6 月份开展了七部门的房地产专项整治工作。这一系列的雷霆手段对于宁波楼市而言，起到了“及时冷却”的作用。全年市场走势也因此发生了变化，整体呈现“前高后底”的形势。到 9 月 23 日二手房挂牌应用正式上线，更是打击了不少二手房中介，也间接导致二手房销量持续性下滑。10 月份市场降温达到预期，随着 2021 年 11 月宁波部分银行整体额度和放款周期放松，信贷的宽松成为提振来年楼市的“第一枪”。12 月底宁波第三批集中土拍公告出台，2022 年 1 月 18 日所有地块全部成功出让，回落的市场环境重新步入正轨。

2、土地市场方面。2021 年全年宁波市六区共计成交涉宅用地 108 宗，成交总面积约 436.6414 万 m²，总成交金额约 989.6 亿元。其中第三批集中供地共成交 95 宗涉宅地，总成

交金额约 780.87 亿元。全年宁波三批集中土拍成交结果呈现“V 字型曲线”，呈现出“一批热、二批冷、三批稳”的趋势走向。首次土拍延续去年火热的市场行情，热度居高不下。绿城以强劲的资金实力，狂掷 97.72 亿元斩获 6 宗优质宅地。主场作战的荣安在单独拿地后，再次与德信合作拿地，用 70.58 亿将 5 块地收入囊中。第一次土拍市场热度居高不下。而第二批次因房企资格审查加严、资金压力大、销售市场表现低迷等各类因素影响，导致土地市场骤然降温。共计 29 宗地块出让，却出现 12 宗流拍。仅有竞拍当天的鄞州区陈婆渡东地块和江北区胡坑基安置房地块有溢价，分别为 1.6% 和 7.6%，多数地块被国企央企“承包”。第三批集中供地中政府实施了土地预申请政策，调整限价、地价，放松了土拍规则，房企利润空间有所上升，较第二批次明显升温，呈现出市场回暖的重要信号。但因安置房和租赁住房占比较大，总价、楼面均价和溢价率均不如第一批次土地火热。

3、2021 年宁波市新房二手房行情走势。根据宁波市房产市场管理中心发布的数据，就整体来看，2021 年宁波全大市一共供应面积约 1258 万平，全年住宅商品房（其中新房 63259 套、二手住房 44751 套）销量达 110825 套，比 2020 年减少 3.3 万余套，整体降幅约 23.5%。从走势来看，2021 年宁波市六区全年呈现先扬后抑的态势。由于政策的影响，4 月份是显著的“分水岭”，这也意味着从 2016 年开始持续了五年的“牛市”，在 4 月之后彻底与众人告别。在新房市场方面。2021 年全年，市六区总共有 212 批次新盘完成线上认购登记，共推出商品住宅 6.1 万余套、报名总人数接近 8.2 万人——就这组数据看，购房需求还是蛮旺盛的；但在开盘时候认购下单的只有 2.5 万人，整体开盘去化率约 42%，由此可见购房者大多数持观望态度。在各区新房成交量的数据统计中，鄞州依然稳坐“头把交椅”，奉化市场尽管从 2020 年下半年就已由热趋冷，2021 年全年新房成交套数更是较 2020 年下降了 50.4%，但成交总量却是各区中第二高。仅次于鄞州的成交量没能减轻奉化楼市的负担。据了解，奉化 2021 年开盘去化率 7%，还有有超过全年成交量的库存积压。这对于已经冷却的奉化楼市来说，并不是一个好消息。2021 年全年余姚的新房成交套数已

超过鄞州，高达 16561 套，成为宁波“最火”的区块！另外，慈溪高达 13274 套，杭州湾也有 10013 套。这些数据背后，是宁波市六区外相对宽松的政策环境，和当地城市结构日益更新之后的双重结果。在二手房市场方面，2021 年宁波二手房市场走势与价格表现基本保持一致。2 月疫情后，市场快速复苏，量价同步快速上扬。3 月后，随着调控效应逐步显现，在经历了 5-7 月的涨幅持平后，宁波二手房市场成交量逐渐回落。9 月后，宁波市五区二手房成交量走势平稳，在低位小幅震荡，市场表现依旧乏力，整体呈下行态势。10 月份二手房价格跌幅更是达 0.4%，创近 20 个月新低。单月成交 1187 套的月成交量，已经不能用“惨淡”形容。2021 全年由于政府调控、经济环境、银行信贷等因素影响，市场的疲软让宁波二手房市场一年之间回到多年前水平。

（二）宁波未来房地产市场潜力分析

宁波，长三角南翼经济中心，面积 9816 平方公里。2021 年 GDP14594.9 亿元，全国排名第 12，比上年增长 8.2%，低于全省平均 8.5% 的增长率持平；人均 GDP15.39 万元，省内排名第 1，高于杭州市；人均可支配收入 65436 元（城镇居民 73869 元，农村居民 42946 元），大幅高于全省的 57541 元（城镇居民 68487 元，农村居民 35247 元），省内排名第 2，全国排名第 8。2021 年是 2010 年的 2.85 倍；高于全省同期平均的 2.7 倍。城镇居民人均可支配收入：2021 年是 2010 年 30166 元的 2.45 倍；同期全省为 2.5 倍。农村居民人均可支配收入：2021 年是 2010 年 14261 元的 3.01 倍；同期全省为 3.12 倍。宁波拥有如下潜力：1、宁波市地位十分重要，为副省级城市，是东南沿海重要的港口城市。2、宁波市历史悠久，人杰地灵，教育发达。3、宁波市资源丰富，尤其矿产资源和海源资源十分丰富。4、宁波市人均住房面积大幅高于省城杭州，投资比例较高，刚性接盘力量相对较弱；但城镇化仍有一定的提升空间。5、宁波经商氛围较浓，民间较为富裕。

综上所述，以上因素将保证了宁波在未来几年内住宅房地产市场将平稳有序发展，住宅用地需求量较大，但土地储备随之减少，住宅用房地产市场潜力较大。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。本次估价对象法定用途为出让住宅用途，本报告中的利用功能为最高最佳利用。

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的利用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最优先的利用状态主要从下列方面考虑：

（一）法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

（二）技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的利用当作最高最佳利用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

（三）经济上的可行性。即在各种可能的利用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的利用方式。

（四）价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的利用方式中达到最大的一种。

（五）土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

（六）与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

（七）可持续发展性。按可持续发展的观点确定的利用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的利用方式。

估价对象规划用途为城镇住宅用地/住宅，。

经实地查勘并对委估房地产及其周边房地产的分析比较，估价对象的房屋设计用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，符合规划要求，能满足正常的住宅需要，因此改变用途

和重新开发前提不符合法律规定，保持现状继续利用最为有利，故以保持现状继续利用为前提估价。故该房地产的最高最佳利用为维持现状持续利用，估价对象作为住宅房地产使用合理，市场定位明确。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》要求，对于已明确估价目的的估价，若估价对象适宜采用多种估价方法进行估价，应同时采用多种估价方法进行估价，不得随意取舍；若必须取舍，应在估价报中予以说明并陈述理由。一般来说，房地产的估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等方法。

（一）不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

虽然估价对象从理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产价格受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

3、不选用收益法的理由

由于估价对象区域内住宅租赁市场价格偏低，经初步测算收益价值严重偏低，无法准确体现房地产真正的市场价值，故不选用收益法。

（二）选用的估价方法及理由

1、选用比较法的理由

估价对象为住宅房地产，类似住宅房地产在周边市场上整体的交易实例较多，较易选

取类似实例，故选用比较法。

（三）估价技术路线

1、比较法估价

比较法是将估价对象与在价值时点有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的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比准价格=可比实例成交价格×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（包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）。

五、估价测算过程

（一）比较法测算三层主体建筑

1、可比实例选择与比较

根据替代原则，调查当地房地产市场交易情况，结合我公司搜集的类似房地产成交资料，选取估价对象同一区域内的三个实例作为可比实例，详见下表

	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例
坐落位置	邵余华庭 19 幢 58 号 905 室	应嘉丽园 18 幢 108 号 402 室	邵余华庭套房	邵余华庭套房
建筑面积	83.45	71.71	112	83.45
所在楼层	9/17	4/11	3/17	5/17
楼层部位	中间套	中间套	中间套	中间套
装修状况	毛坯	精装修，保养好	毛坯	毛坯
成交（挂牌） 价格（元/m ² ）	待估	19,077	20,982	20,371
交易日期		2022 年 6 月	2022 年 8 月	2022 年 8 月
朝向	南	南	南	南
价格类型	待拍卖	拍卖价	挂牌价	挂牌价

2、比较因素条件说明表的编制

根据比较法评估原理，结合评估对象与可比实例条件的分析，选择确定比较因素为：交易情况、交易日期、区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素，其中区位状况因素包括位置状况、基础设施状况、道路通达度、公共交通便利度、公共配套完善程度、居住

氛围、楼层、朝向、楼层部位、楼幢部位、环境质量；实物状况包括建筑品质、完损程度、规模、装修情况、物业管理状况、设备设施；权益状况包括土地剩余使用年限、相邻使用限制、租约限制。

估价对象宗地与可比实例的各因素条件说明如下表所示：

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格		待估	19,077	20,982	20,371	
交易情况		正常	拍卖价	挂牌价	挂牌价	
市场状况		2022-8-10	2022年6月	2022年8月	2022年8月	
房地 产 状 况	区 位 状 况	位置状况	较好	较好	较好	
		基础设施状况	宗地外“五通”	宗地外“五通”	宗地外“五通”	宗地外“五通”
		道路通达度	较通达	较通达	较通达	较通达
		公共交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
		公共配套完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
		居住氛围	较浓厚	较浓厚	较浓厚	较浓厚
		楼层	9/17	4/11	3/17	5/17
		朝向	南	南	南	南
		楼层部位	中间套	中间套	中间套	中间套
		楼幢部位	较好	较好	较好	较好
		环境质量	较好	较好	较好	较好
	实 物 状 况	建筑品质	较高	较高	较高	较高
		完损程度	较完好	较完好	较完好	较完好
		规模 (m ²)	83.45	71.71	112	83.45
		装修状况	毛坯	精装修	毛坯	毛坯
		物业管理状况	较好	较好	较好	较好
		设备设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	权 益 状 况	剩余使用年限	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
		相邻使用限制	无限制	无限制	无限制	无限制
		租约限制	无限制	无限制	无限制	无限制

3、因素条件指数确定

A. 交易情况条件指数分析确定估价对象公开市场交易价格，实例 A、为拍卖成交价格，通过当地市场调查可知，由于心理等因素原因，司法拍卖成交价通常低于市场正常价 5%-15%，本次估价取中值 10%，实例 B、实例 C 为市场挂牌价，根据市场调查可知，挂牌

价通常高于市场正常价值 5%-10%左右，本次估价取 5%，故需进行交易情况修正，因此估价对象、实例 A、实例 B、实例 C 的交易情况指数分别为 100、90、105、105。

B. 所选可比实例 A、B、C 的成交日期跟价值时点时间间隔小于 1 年左右，在此期间当地房地产市场价格保持平稳，故无需作市场状况调整，则确定各可比实例的市场状况调整系数为 100。

C. 区位状况：

a. 位置状况：地块所处位置，分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级，以估价对象的该项指数为 100，可比实例指数上升或下降 2。

b. 基础设施状况：分为区域“五通”保障率好、较好、一般、较差、差 5 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

c. 道路通达度：分为通达、较通达、一般、较拥堵、拥堵，每降一个等级修正 2%。

d. 交通便捷度：指对外公共交通便利程度，分为便捷、较便捷、一般、不便捷 4 个等级，以估价对象的该项指数为 100，可比实例指数上升或下降 2。

e. 公共配套完善程度：分为公共配套设施完善、公共配套设施较完善、公共配套设施较不完善、公共配套设施不完善 4 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每个上升或下降一下等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

f. 居住氛围：分为氛围浓厚、氛围较浓厚、氛围一般、氛围较差、氛围差 5 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

g. 楼层：高层建筑楼层 2-23 层每上升 1 层，指数上浮 0.5%左右；23 层以上每上升 1 层，指数下浮 0.3%（其中 14 层下浮 4%、18 层下浮 5%、顶层下浮 3%）。

h. 朝向：分为朝南、朝东、朝西、朝北，根据市场调查，以朝南指数为 100，朝东指数为 97，朝西指数为 94，朝北指数为 90。

i. 楼层部位：分东灿、西灿、中间套 3 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 1。

j. 楼幢部位：分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

k. 环境质量：分为优、良、一般、较差、差 5 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

D. 实物状况：

a. 建筑品质：分为高、较高、一般、较差、差 5 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

b. 建筑物完损程度：分为完好、较完好、一般损坏、严重损坏 4 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

c. 建筑规模：分为适度、较适度、过大（或过小）3 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 5。

d. 装修情况：分为 4 个等级：豪华装修、精装修、简单装修、毛坯房，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 5。

e. 物业管理情况：分为好、较好、一般、较差、无物业管理 5 个等级，以估价对象该项指数 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 1。

f. 设备设施情况：分为齐全、较齐全、一般、不齐全 4 个等级，以估价对象的该项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 2。

E. 权益状况：

a. 剩余使用年限：估价对象为城镇住宅用地，根据《物权法》相关规定土地使用年限可自动续期，故本次估价剩余使用年限修正系数不予考虑。

b. 相邻使用限制：分为无限制、有一定限制、有严重限制 3 个等级，以估价对象的该

项指数为 100，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 3。

c. 租约限制因素：分为租约限制影响大、有一定的租约限制、无租约限制，每上升或下降一个等级，可比实例的该项指数上升或下降 5。

4、因素条件指数表编制

根据上述对因素条件说明表中的估价对象与三个可比实例的因素情况对比分析并量化比较因素条件指数，编制比较因素条件指数如下表：

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
可比实例价格 (元/m ²)		-	19,077	20,982	20,371	
交易情况		100	90	105	105	
市场状况		100	100	100	100	
房地 产状 况	区位 状况	位置状况	100	100	100	
		基础设施状况	100	100	100	
		道路通达度	100	100	100	
		公共交通便利度	100	100	100	
		公共配套完善程度	100	100	100	
		居住氛围	100	100	100	
		楼层	100	97.5	97	98
		朝向	100	100	100	100
		楼层部位	100	100	100	100
		楼幢部位	100	100	100	100
	实物 状况	环境质量	100	100	100	100
		建筑品质	100	100	100	100
		完损程度	100	100	100	100
		规模 (m ²)	100	100	100	100
		装修状况	100	110	100	100
		物业管理状况	100	100	100	100
	权益 状况	设备设施	100	100	100	100
		剩余使用年限	100	100	100	100
		相邻使用限制	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100	

5、编制比较因素修正系数表

根据上述可比实例因素条件指数表，将估价对象的因素条件指数与各可比实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数表：

比较因素修正系数表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m ²)	19,077	20982	20371
交易情况	100/90	100/105	100/105
市场状况 (价格指数)	100/100	100/100	100/100
区位 状况	位置状况	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100/100	100/100
	公共配套完善程度	100/100	100/100
	居住氛围	100/100	100/100
	楼层	100/97.5	100/97
	朝向	100/100	100/100
	楼层部位	100/100	100/100
	楼幢部位	100/100	100/100
实物 状况	环境质量	100/100	100/100
	建筑品质	100/100	100/100
	完损程度	100/100	100/100
	规模 (m ²)	100/100	100/100
	装修状况	100/110	100/100
	物业管理状况	100/100	100/100
权益 状况	设备设施	100/100	100/100
	剩余使用年限	100/100	100/100
	相邻使用限制	100/100	100/100
	租约限制	100/100	100/100
总和修正系数	1.0360	0.9818	0.9718
比较价值 (元/m ²)	19,764	20,600	19,797
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价 (元/m ²)	20054		

即房地产比准单价为 20054 元/平方米。

房地产总价=20054×83.45=1673506 元

六、估价结果确定：

估价人员根据委托人指定的估价目的，遵循公正的估价原则，按照科学的估价程序，运用适当的估价方法，评估楼烈所有的位于宁波市江北区邵余华庭 19 幢 58 号 905 室住宅房地产，最终确定在价值时点 2022 年 8 月 10 日且在满足估价对象全部假设限制条件下的房地产价值合计为人民币 167.0 万元，人民币大写：壹佰陆拾柒万元整。

浙江省台州市路桥区人民法院 对外委托评估委托书

(2022)路法委评127号

台州广信房地产资产评估有限公司：

我院办理的申请执行人台州市路桥民间融资规范管理服务中心有限公司与被执行人楼烈为借款合同纠纷案件，决定予以评估。经人民法院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：对被执行人楼烈所有的坐落于宁波市江北区邵余华庭19幢58号905室的不动产进行评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《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》、《浙江省高级人民法院关于进一步完善委托评估拍卖管理工作的意见》的规定进行评估。评估完毕后，请将评估报告书与相关材料一并移交我院行装科。



评估督办人：林志刚；签发人：_____；联系电话：82510541，82510063

附：《对外委托评估材料交接表》

台州市路桥区人民法院 执行裁定书

(2022)浙1004执2194号之一

申请执行人：台州市路桥民间融资规范管理服务中心有限公司，住所地浙江省台州市路桥区双水路1000号路桥企业总部大厦，统一社会信用代码91331004090991927U。

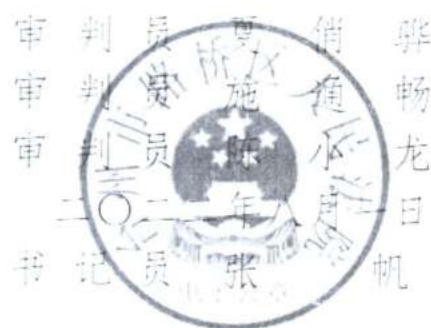
法定代表人：张锦敏。

被执行人：楼烈，男，1990年06月24日出生，汉族，住浙江省宁波市江北区庄桥街道葛家村石道地110号，公民身份号码330205199006241818。

本院依据已经发生法律效力(2022)浙1004民初748号民事判决书，于2022年6月13日向被执行人楼烈发出执行通知书，责令被执行人楼烈履行到期债务人民币1358475元及利息、执行费15984元，但被执行人楼烈至今未履行。本院以(2022)浙1004执2194号执行裁定书查封了被执行人楼烈所有的坐落于宁波市江北区邵余华庭19幢58号905的不动产【不动产权证号：浙(2019)宁波市江北不动产权第0240172号】。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条和《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》第一条规定，裁定如下：

拍卖被执行人楼烈所有的坐落于宁波市江北区邵余华庭19幢58号905的不动产【不动产权证号：浙(2019)宁波市江北不动产权第0240172号】。

本裁定送达后即发生法律效力。



不动产信息查询记录



查档编号 1635166137329_1395BC3

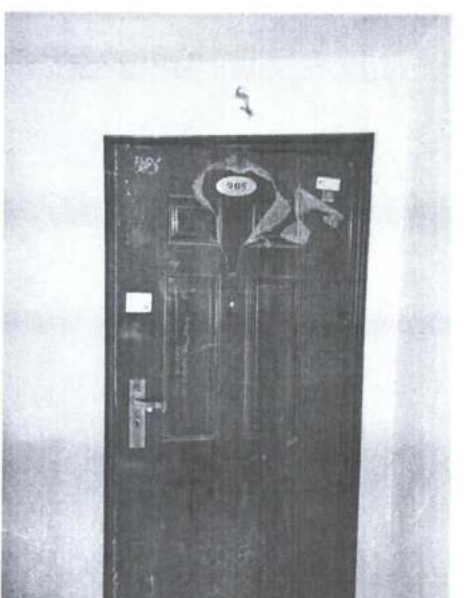
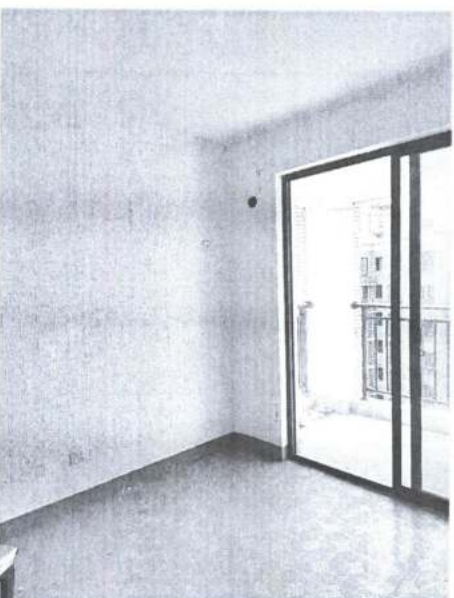
依台州市路桥区人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

被查询人	姓名	楼烈	证件号	330205199006241818
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 层数	楼层单元19层58号905		
	不动产单元号	330205005030GB00339F00060051		
	权利人	楼烈		
	证件号	330205199006241818		
	省编号	BDC3302051201932043326		
	产权证号	浙(2019)宁波市江北不动产权第0200172号		
	用途	城镇住宅用地-住宅	面积	土地使用权面积15.51m ² 房屋所有权面积83.15m ²
	共有情况	单独所有	登记时间	2019-06-25
	权利性质	出让-拆迁可		
	使用期限	-2089年06月24日		
抵押状况	1、抵押权人：广进，抵押证明号：浙(2021)宁波市江北不动产权证明第0076076号，债权数额：35，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2021-07-23，抵押期限：2021年07月23日至2022年01月22日止。 2、抵押权人：台州市路桥民间融资管理服务服务中心有限公司，抵押证明号：浙(2021)宁波市江北不动产权证明第0076058号，债权数额：360，抵押方式：最高额抵押，抵押登记时间：2021-07-23，抵押期限：2021年07月23日至2026年07月22日止。 3、抵押权人：香园村，抵押证明号：浙(2021)宁波市江北不动产权证明第0103119号，债权数额：15，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2021-11-22，抵押期限：2021年11月22日至2022年03月21日止。			
查封状况				

查询结果仅供参考，不作为线索信息参考

浙江省自然资源厅

2022年06月14日 09时16分13





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9133100274053899X9 (1/1)

名称 台州广信房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王才川

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 1996年12月25日

营业期限 1996年12月25日至长期

住所 台州市椒江区江城南路108号

登记机关



2021



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

房地产估价机构备案证书

机构名称：台州广信房地产资产评估有限公司

法定代表人：王才川
(执行合伙人)或负责人

住所：台州市椒江区江城南路108号

联系电话：0576-88836800

统一社会信用代码：9133100274053899X9

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2007-01-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]067号

有效期限：2021年09月07日至2024年09月06日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二一年九月七日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Construction of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00127



姓名 / Full name

性别 Sex

身份证号码 ID No.

注册号 Reg. No.

执业机构 Firm

有效期至 Validity

持证人签名 Signatures

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Construction of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00128



姓名 / Full name

性别 Sex

身份证号码 ID No.

注册号 Reg. No.

执业机构 Firm

有效期至 Validity

持证人签名 Signatures



浙江增值税电子普通发票

发票号码: 499937160017

开票日期: 2022年08月16日

纳税人识别号: 033002200511

发票号码: 33098775

开票日期: 2022年08月16日

纳税人识别号: 12538194085141122719

台州市路桥桥民间融资规范管理中心有限公司

纳税人识别号: 91331004090991927U

地址、电话:

纳税人识别号: 路桥农商银行洋陶支行201000195870530

0369313210+655*07*+<97<-3->3
756240>0151*736457<5/32<84/5
978>+3561456*242<5>/6650/7/9
315>/9*0*20184+>199*633-59/0

*鉴证咨询服务*房产咨询评估

份数: 1

5175

5175.00

免税

¥5175.00

(小写) ¥5175.00

房屋出租 (大写)

伍仟壹佰柒拾伍圆整

(2022) 路法委评127号

名称: 台州广信房地产资产评估有限公司
纳税人识别号: 9133100274053899X9

地址、电话: 台州市椒江区江城南路108号0576-88836800

开户行及账号: 浙江泰隆商业银行台州经济开发区支行622301201010000283

收款人:

开票人:

林啸

开票日期:

