

房地产估价报告



估价报告编号：甬豪法鉴估（2022）字第 039 号

估价项目名称：浙江省象山县鹤浦镇塘碛路 1-1 号住宅
房地产司法评估

估价委托人：宁波海事法院

房地产估价机构：宁波市豪斯房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：***（注册号：***）
（注册号：）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 1 日



致估价委托人函

宁波海事法院：

受贵院的委托，本公司对贵院（2022）浙 72 委评字第 47 号《司法鉴定委托书》委托办理的申请执行人***与被执行人***海上人身损害责任纠纷一案中对该案所涉及的***名下位于浙江省象山县鹤浦镇塘碛路 1-1 号住宅房地产进行了实地查勘，并对有关资料进行了搜集、整理。估价目的是为估价对象在特定目的下司法处置提供参考依据，而评估房地产的市场价值。

估价对象证载房屋建筑面积 111.08 平方米，无证房屋建筑面积约 36.64 平方米，用途住宅；土地使用权面积 115.37 平方米，使用权类型为国有出让。

本次估价采用比较法，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，并进行认真的分析和测算，估价结果如下：

估价对象在价值时点 2022 年 8 月 30 日的市场价值为人民币 **¥45.5 万元整**，大写：人民币**肆拾伍万伍仟元整**。（详见后页估价结果明细表）



估价结果明细表

序号	项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估金额 (万元)
1	鹤浦镇塘碛路 1-1 号	住宅	111.08	41.7
2	无证房屋	住宅	约 36.64	3.8
	合计			45.5

宁波市豪斯房地产资产评估有限公司

2022 年 9 月 1 日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、估价的假设	5
二、估价报告使用限制条件	6
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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11

附件:

1. 《司法评估委托书》
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 权属证书复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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；

二、估价报告中分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价的假设

（一）一般假设

1. 估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿交易的市场，即能够满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

2. 估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件，我们未向有关部门核实，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. 本次评估无证房屋建筑面积由估价人员现场测量，如对面积数据有异议，请委托专业的测绘机构进行重新测量。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象无未定事项，故本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设



本次估价不考虑抵押、查封、出租等因素对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》登记地址为象山县鹤浦镇塘碛路 1-1 号，经估价人员现场查看，估价对象实际门牌号地址为象山县鹤浦镇塘碛路 1-2 号。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象无依据不足，故本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件

1. 本估价报告有效期为自估价报告出具之日起一年，即自 2022 年 9 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止。

2. 在报告有效期内，如房地产市场波动较大，并对估价对象价值产生明显影响时，应委托本公司进行重新估价。

3. 本报告之估价结果为估价对象现状的市场价值，不包括办理过户时应缴纳的税费。

4. 本估价报告仅为人民法院在特定目的下司法处置提供参考依据，不作其他用途。

5. 未经本公司书面同意，本报告的全部或部分均不得用于公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6. 根据《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》，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十日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：宁波海事法院

地址：宁波市鄞州区会展路 727 号

二、房地产估价机构

机构名称：宁波市豪斯房地产资产评估有限公司

法定代表人：***

地址：宁波市鄞州区兴宁路 46 号 2 幢 10 楼 1001 室

资质等级：国家壹级

资质证书编号：浙建房估证字[2002]069 号

三、估价目的

为估价对象司法处置提供参考依据，而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估的范围包括房屋、土地使用权、室内固定装修，不包括室内动产、债权债务等其他财产。

（二）估价对象权益状况

1. 产权登记情况

估价对象坐落于浙江省象山县鹤浦镇塘碛路 1-1 号，房屋所有权人为***。据象房权证鹤浦镇字第 2005-050077 号《房屋所有权证》

复印件记载，估价对象建筑面积为 111.08 平方米，用途为住宅。据



象国用（2006）第 05-0004 号《国有土地使用证》记载，土地使用权人为***，土地使用权面积 115.37 平方米，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为国有出让，终止日期为 2075 年 11 月 07 日。

2. 出租和占用情况

该套房产目前已空置。

3. 他项权利情况

该房屋目前有抵押、有查封。

（三）估价对象实物状况

经估价人员现场查看，估价对象为两间落地自建房（部分已扩建，建筑面积约 36.64 平方米），混合结构，总层数 2 层，估价对象所在层数为 1-2 层，朝南，采光、通风良好。估价对象室内水、电、卫设施齐全，房屋维护使用状况一般，室内已作装饰装修；厨房地面铺设地砖、墙面砖、塑扣顶；卫生间地面铺设地砖、墙面砖、塑扣顶；其余地面铺设地砖（部分水泥地）、涂料墙、顶；二层为三房一卫布局，三房地面铺设实木地板（部分地砖）、墙面墙布、三夹板舞台顶。

（四）估价对象区位状况

估价对象坐落于浙江省象山县鹤浦镇塘碛路，所在位置东至南田路约 150 米，南临塘碛路，西至港兴路，北至鹤西路约 200 米。所处位置道路通达性一般，区域内公用服务设施一般、基础设施配套一般、居住环境一般。附近落地自建房较集中，住宅成熟度一般。区域内有银行、宾馆、饭店、菜市场、鹤浦镇政府等配套设施。距离象山县中



心较远，对外交通不便利，附近无公交经过，对内交通便利度一般。

五、价值时点

2022年8月30日，为现场查勘日。

六、价值类型

本次评估的是房地产市场价格。市场价格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

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》（国家主席令第45号）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第72号）；



3. 《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第 28 号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；
5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
7. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；
8. 估价委托人提供的《司法评估委托书》；
9. 委托方提供的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件；
10. 估价人员现场勘察所得资料及搜集的有关资料；
11. 查阅与评估相关的资料，结合当前房地产市场价格行情。

九、估价方法

《房地产估价规范》中确定的估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。根据本次估价目的，依据《房地产估价规范》，结合估价人员对估价对象状况的调查分析，对各种估价方法适用性的判断，本次估价选用比较法评估。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。

十、估价结果

本估价公司根据估价目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、



选取科学的估价方法、在认真分析现有资料的基础上，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分析，经测算最后综合确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 30 日的市场价值为人民币¥45.5 万元整，大写：人民币肆拾伍万伍仟元整。（详见估价结果明细表）

十一、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 8 月 30 日

十三、估价作业期

2022 年 8 月 19 日——2022 年 9 月 1 日