|  |
| --- |
| 宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室  涉执房地产处置司法估价报告  杭永仑估（2022）字第SF002号 |

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

HANGZHOU YONGZHENG REAL ESTATE APPRAISERS CO.LTD

**涉执房地产处置司法估价报告**

**估价报告编号**：杭永仑估（2022）字第SF002号

**估价项目名称：**宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室住宅房地产

**估价委托人：**宁波市海曙区人民法院

**估价机构：**杭州永正房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**

陈\*\* 中国注册房地产估价师 注册号：33201\*\*\*94

汪\*\* 中国注册房地产估价师 注册号：33200\*\*\*99

**估价报告出具日期：**二Ο二二年一月二十一日

**致估价委托人函**

**宁波市海曙区人民法院：**

本公司受贵院委托，委派注册房地产估价师对估价对象在价值时点的涉执房地产处置进行司法评估，现将估价结果综述如下：

**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：**杨\*\*名下的位于宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室住宅房地产。证载房屋建筑面积为178.61平方米，土地使用权面积为17.86平方米，用途为住宅用地/住宅。

本次估价范围为上述房屋所有权、土地使用权、室内固定装饰装修，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该小区宗地内应享有的权益等，不包括室内动产（家电、家具）。

**三、价值时点：**二Ο二二年一月十九日

**四、价值类型：**市场价值

**五、估价方法：**比较法、收益法和成本法。

**六、估价结果：**经过分析、测算和判断，确定估价对象在满足估价假设和限制条件下，于价值时点二Ο二二年一月十九日的市场价值为**人民币538万元，大写为人民币伍佰叁拾捌万元整。**（详见估价结果一览表）

杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

二Ο二二年一月二十一日

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | **土地 面积 （m2）** | **建筑**  **面积 （m2）** | **房地产 单价 （元/m2）** | **房地产 价值 （万元）** | **室内固定装饰装修价值 （万元）** | **评估 价值 （万元）** | **备注** |
| 宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室 | 17.86 | 178.61 | 28900 | 516 | 22 | 538 | / |
| **合计** | **17.86** | **178.61** | **/** | **516** | **22** | **538** | **/** |

**特别提示：**

（一）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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；

（二）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后方可使用；

（四）在估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用；

（五）当事人、利害关系人收到本估价报告后五日内可对估价报告的依据、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议，本公司将根据异议进行复核并作出书面说明。

**目 录**

第一部分估价师声明 1

第二部分估价的假设和限制条件 2

一、估价的假设条件 2

二、估价的限制条件 4

第三部分房地产估价结果报告 6

一、估价委托人 6

二、房地产估价机构 6

三、估价目的 7

四、估价对象 7

五、价值时点 11

六、价值类型 11

七、估价原则 11

八、估价依据 12

九、估价方法 13

十、估价结果 15

十一、注册房地产估价师 15

十二、实地查勘期 15

十三、估价作业期 16

第四部分附件 17

1、估价对象位置示意图

2、估价对象及周围环境实景照片

3、房地产估价委托资料复印件

4、估价对象房地产权属证明资料复印件

5、估价机构营业执照影印件

6、估价机构备案证书影印件

7、估价机构资信等级证书影印件

8、估价人员注册证书影印件

# 第一部分 估价师声明

1、我们在本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、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

6、注册房地产估价师陈\*\*、参与估价人员陈\*\*已于2022年1月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

陈\*\* 中国注册房地产估价师 注册号：33201\*\*\*94

汪\*\* 中国注册房地产估价师 注册号：33200\*\*\*99

# 第二部分 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等相关资料，我们已向有关部门调取了《宁波市不动产登记信息查询结果》等，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和向有关部门调取的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积大体相当。

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，即能满足以下条件：

（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。

5、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。

6、本次评估未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象可能存在的原有租赁权、用益物权、担保物权、其他优先受偿权及占有使用情况的影响。

7、本次评估未考虑估价对象在交易中应缴纳的各项税费以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，拍卖成交后过户产生的税费应以浙高法执[2020]6号“关于印发《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》的通知”及税务相关管理部门规定为准，提请报告使用人注意。

8、根据估价人员向宁波浙电物业调查了解，估价对象自2014年1月1日至2022年12月31日止，欠缴物业费等合计为28125.8元，本次评估未考虑欠缴的物业费、能耗费及水电气费等费用，提请报告使用人注意。

（二）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象已受司法限制，本次评估是以未设定抵押和司法限制，且法定用途使用能够在未来合法使用年限内得以持续为前提，提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

1、本报告须在估价报告使用期限内使用。本估价报告使用期限为壹年（自二Ο二二年一月二十一日至二Ο二三年一月二十日）。

2、本估价报告仅限估价委托人按照既定估价目的使用。否则，本公司不承担相关责任。

3、本估价报告中的估价对象的市场价值，包含住宅房地产、室内固定装饰装修、配套设施价值等。

4、本估价报告中估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响，提请报告使用人注意。

5、本估价报告中的估价结果基于估价对象完整的物质实体状况和权益状况。

6、本估价报告必须完整使用方为有效。对仅使用本报告中部分内容所导致估价委托人等估价利害关系人权益受损的，本公司不承担相关责任。

7、本估价报告及其复印件均不得向估价委托人和诉讼参与人之外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

8、本估价报告的数据全部系采用电算化连续计算得出，并均按四舍五入取整。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响最终评估结果的准确性。

9、本估价报告由杭州永正房地产土地资产评估有限公司负责解释。

# 第三部分 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：宁波市海曙区人民法院

联系人：吴法官

联系地址：宁波市海曙区环城西路北段200号

联系电话：0574-87510728

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：杭州永正房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：赵志菲

住 所：浙江省杭州市上城区平海路37号

邮编：310006

联系电话：0571-87033961

联系地址：浙江省杭州市下城区朝晖路182号国都发展大厦1号楼26楼

Http://www.hread.com

E-mail:yz@hread.com

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2015]007号

资信等级：AAA级

证书编号：浙估协资信证字[2020]001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

1、估价对象概况

估价对象为宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室住宅房地产，证载房屋建筑面积为178.61平方米，土地使用权面积为17.86平方米。评估范围包含房屋所有权、土地使用权、室内固定装饰装修，满足房屋使用功能需要的配套附属设施设备以及该小区宗地内权利人所享有的权益等，不包括室内动产（家电、家具）。

2、权利状况

（1）房屋权利状况

根据甬房权证江北字第200510339号《房屋所有权证》记载，房屋坐落为宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元，房号为907、阁楼，房屋所有权人为杨\*\*，共有情况为单独所有，规划用途为住宅，建筑面积为178.61平方米（其中公用共有部位占19.45平方米）。

（2）土地权利状况

根据甬国用（2005）第0501554号《国有土地使用证》记载，土地座落为江北区北岸琴森小区7幢3单元907室，地类（用途）为住宅用地，土地使用权面积为17.86平方米，终止日期为2072年11月8日，地号为5-06-005-0056。

（3）抵押权利状况

根据估价人员调取的编号为D20220119-0000437号《宁波市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象抵押权利状况如下表所列：

产权人为杨\*\*，权证号为200510339，位于北岸琴森小区7幢3单元907、阁楼的房产已抵押给中信银行股份有限公司宁波分行，债权金额为425万。登记证明号为T20140022479，抵押登记时间为2014年08月18日。

（4）查封权利状况

根据估价人员调取的编号为D20220119-0000437号《宁波市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象的查封权利状况如下表所列：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 查封状况 | 查封文号 | （2016）浙0205民初2256号 |
| 查封机关 | 江北区人民法院 |
| 查封期限 | 2016年07月21日至2019年07月20日 |
| 查封状况 | 查封文号 | （2016）浙0205民初2258号 |
| 查封机关 | 江北区人民法院 |
| 查封期限 | 2016年07月21日至2019年07月20日 |
| 查封状况 | 查封文号 | （2016）浙0205民初2259号 |
| 查封机关 | 江北区人民法院 |
| 查封期限 | 2016年07月21日至2019年07月20日 |
| 查封状况 | 查封文号 | （2016）浙0205民初2622号 |
| 查封机关 | 江北区人民法院 |
| 查封期限 | 2016年08月16日至2019年08月15日 |
| 查封状况 | 查封文号 | （2016）浙0205民初2834号 |
| 查封机关 | 江北区人民法院 |
| 查封期限 | 2016年09月06日至2019年09月05日 |
| 查封状况 | 查封文号 | （2016）浙0205民初2824号 |
| 查封机关 | 江北区人民法院 |
| 查封期限 | 2016年09月21日至2019年09月20日 |
| 查封状况 | 查封文号 | （2018）浙0212执3673号 |
| 查封机关 | 宁波市鄞州区人民法院 |
| 查封期限 | 2018年05月17日至2021年05月16日 |

3、房地产实物状况

（1）土地实物状况

估价对象土地座落于宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室，所在小区宗地东临清河路，南临通途路（新马段），西临大闸路辅路，北临清湖路。土地使用权面积为17.86平方米，土地利用现状为住宅。

估价对象所在小区土地形状较规则，宗地地势平坦，地质、水文状况较好，土地平整，基础设施完备，适宜作为住宅用地。

（2）建筑物实物状况

估价对象房屋坐落于宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室，建筑结构为钢混结构，建筑形式为小高层，空间形式为顶+阁布局，房屋建筑面积为178.61平方米，房屋总层数为10层，所在层次为第9层+阁楼层，所在楼幢房屋共设三个单元，所在单元格局为一梯二户。

根据注册房地产估价师实地查勘时，估价对象第九层室内平面布局为3室2厅1厨1卫1阳台布局、阁楼层室内平面布局为1室1卫1衣帽间1阳光房布局，客厅挑高，估价对象厅堂地面装饰地砖，墙面装饰涂料，顶面装饰石膏板吊顶；卧室地面装饰地板，墙面装饰墙纸、涂料，顶面装饰石膏板吊顶，阁楼层配备衣帽间；卫生间地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰铝合金吊顶，配备坐便器、台盆、浴缸等卫浴设施；厨房地面装饰地砖，墙面装饰面砖，顶面装饰铝合金吊顶，配备厨房上下柜等厨房设施。设施设备有供电设施、供水设施、中央空调系统、厨卫设施等，房屋朝向朝南，中间套。

估价对象房屋约建成于2005年，现处于空置状态，使用维护状况较好，为完好房，设施设备完备，房屋平面布置好。

4、 房地产区位状况

位置状况：估价对象坐落于宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室，位于浙江省宁波市，所在小区东临清河路，南临通途路（新马段），西临大闸路，北临清湖路，朝向朝南，位于第9层+阁楼层。

交通状况：道路状况较好，出入可利用地铁、公交车、公共自行车、出租车、自驾车等交通工具，所在小区设有地下停车位，停车情况较方便，交通管制情况：无。

环境状况：自然环境一般，人文环境较好，景观较好，整体景观较好。

配套设施状况：周边设有商场、超市、学校、医院、银行等配套设施，所在区域基础设施完备，公共服务设施完备，物业管理一般，楼盘品质较好。

## 五、价值时点

价值时点为二Ο二二年一月十九日。

注册房地产估价师实地查勘估价对象之日作为价值时点。

## 六、价值类型

本项估价确定的价值为估价对象的房地产公开市场价值。

市场价值：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

本项估价遵循独立、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。

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。

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。

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

1、 《中华人民共和国民法典》；

2、 《中华人民共和国资产评估法》；

3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、 《中华人民共和国土地管理法》；

5、 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；

6、 《房地产估价规范》（国家标准GB/T 50291-2015）；

7、 《房地产估价基本术语标准》（国家标准GB/T 50899-2013）；

8、 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

9、 最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释[2016]18号）；

10、 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）；

11、 《宁波市人民法院对外委托司法鉴定工作暂行规定》；

12、 “关于印发《浙江省高级人民法院执行局关于规范不动产网络司法拍卖、变卖工作指引》”的通知（浙高法执（2020）6号）；

13、“关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知”（中房学〔2021〕37号）；

14、 “关于修订《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》的通知”（浙估协〔2021〕3号）；

15、 “关于印发《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》的通知”（浙估协〔2020〕22号）；

16、 《宁波市海曙区人民法院司法评估委托书》（2022浙0203委评字第001号）；

17、 估价对象房地产权属证明资料；

18、 委托人提供的其他相关资料；

19、 本公司注册房地产估价师掌握和搜集的估价资料。

## 九、估价方法

根据估价目的和估价对象状况，本次评估采用比较法、收益法和成本法。

（一）房地产价值

房地产价值采用比较法和收益法进行评估测算。

1、比较法

比较法是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。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

估价对象比较价值 = 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。

2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

根据市场调查、资料收集及估价对象的实际情况，选择报酬资本化法测算房地产价格。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，基本公式为：



式中：V--收益价值

Ai--期间收益

Vt--期末转售收益

Yi--未来第i年的报酬率

Yt--期末报酬率

t--持有期3、确定房地产价值

根据以上两种方法估算得出估价对象的房地产比较价值和收益价值进行综合分析后确定估价对象的房地产客观合理的市场价值。

（二）室内固定装饰装修价值

室内固定装饰装修采用成本法进行评估测算。其计算公式为：

室内固定装饰装修价值=建筑面积×综合单价×成新率

（三）评估价值

评估价值=房地产价值+室内固定装饰装修价值

## 十、估价结果

位于宁波市江北区北岸琴森小区7幢3单元907室住宅房地产，证载房屋建筑面积为178.61平方米，土地使用权面积为17.86平方米，确定估价对象于价值时点二Ο二二年一月十九日的市场价值为**人民币538万元，大写为人民币伍佰叁拾捌万元整。**（详见估价结果一览表）

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 陈\*\* | 33201\*\*\*94 |  | 2022年 月 日 |
| 汪\*\* | 33200\*\*\*99 |  | 2022年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

二Ο二二年一月十九日

## 十三、估价作业期

自二Ο二二年一月十三日至二Ο二二年一月二十一日

# 第四部分 附 件

1、估价对象位置示意图

2、估价对象及周围环境实景照片

3、房地产估价委托资料复印件

4、估价对象房地产权属证明资料复印件

5、估价机构营业执照影印件

6、估价机构备案证书影印件

7、估价机构资信等级证书影印件

8、估价人员注册证书影印件