



房地产估价报告

估价项目名称：周*亮名下位于宁波市鄞州区潘火街道东方丽都小区 10
幢 14 号 602 室住宅用途涉执房地产处置司法评估

估价委托人：三门县人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：洪益为（注册号：3120110024）

宋传胜（注册号：3320190196）

估价报告出具日期：2023 年 6 月 21 日

估价报告编号：中证（台州鉴）估字（2023）第 0007 号

委托书编号：（2023）台三法评委 66 号

执行裁定书编号：（2023）浙 1022 执 580 号之一



致估价委托人函

三门县人民法院：

受贵院委托，我对周*亮名下坐落于宁波市鄞州区潘火街道东方丽都小区 10 幢 14 号 602 室住宅用途房地产（以下简称“估价对象”）进行司法评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2023 年 6 月 15 日，为实地查勘日。

估价对象：坐落于宁波市鄞州区潘火街道东方丽都小区 10 幢 14 号 602 室，为套间式成套住宅。权利人为周*亮单独所有，房屋所有权证号为甬房权证鄞州区字第 201662139 号，建筑面积为 70.16 m²，规划用途为住宅；国有土地使用权证号为甬鄞国用（2016）第 99-17806 号，分摊土地使用权面积为 5.03 m²，使用权类型为国有出让，使用权终止日期至 2086 年 6 月 12 日，地类（用途）为住宅（城镇）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响



房地产价值的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的带租约限制条件下的估价结果为¥166万元，大写人民币壹佰陆拾陆万元整，折合建筑面积单价 23660 元/m²。

特别提示：

- 1、本估价报告使用期限自出具之日起壹年内有效，即自 2023 年 6 月 21 日至 2024 年 6 月 20 日。
- 2、本次估价的财产范围包括合法的房屋所有权、土地使用权及不可分离的固定装修装饰、配套设施设备，不含家具家电、室内物品以及债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产。
- 3、估价对象已出租，租期至 2024 年 4 月 9 日；估价委托人拟对估价对象进行带租拍卖。
- 4、请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，必须完整使用方为有效，仅有部分内容单独使用则无效。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：丁国

二〇二三年六月二十一日





目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	6
四、 估价对象	6
五、 价值时点	9
六、 价值类型	9
七、 估价原则	9
八、 估价依据	10
九、 估价方法	12
十、 估价结果	12
十一、 注册房地产估价师	13
十二、 实地查勘期	13
十三、 估价作业期	13
附 件	13
1、 估价对象实地查勘照片	
2、 估价对象地理位置图	
3、 评估委托书、执行裁定书复印件	
4、 产权资料以及其他相关资料复印件	
5、 估价机构营业执照及执业资格证书复印件	
6、 房地产估价师注册证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、意见和结论是我们自己独立、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价师不承担对估价对象的内部结构质量、面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由委托人负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托人承担。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
洪益为	3120110024		2023年6月21日
宋传胜	3320190196		2023年6月21日



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价是以估价对象合法取得、在法定用途下可整体持续使用为假设前提。

2、本公司注册房地产估价师对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

3、估价师仅对估价对象作视力可及范围的一般性查勘，对房屋安全、环境污染等影响其价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑其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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

4、假设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、假设报告应用有效期内房地产市场供求关系、市场结构及房地产金融税收政策保持基本稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。



二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估为涉执房地产处置司法评估，故不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，我公司不承担任何责任。我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的解释权。

3、本报告仅为本次委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告应用有效期为自出具之日起壹年，即自2023年6月21日至2024年6月20日。本估价报告在应用有效期内使用有效，若超过期限，本报告将失去效力。随着时间推移及市场情况发生显著变化，或者国家和地方对房地产政策、法规发生显著变化，估价结果应作相应调整或重



新评估。

5、本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件仅作为本次估价目的下的参考依据，不得挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

6、本次估价计算过程中的单价乘以面积所得结果如和总价有微小差异，以总价为准。

7、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章后有效，报告的全部或部分复印件均无效。

8、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

七、其他事项说明

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、本次评估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。

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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人或者利害关系人对本报告有异议的，应在收到报告后五日内通过委托人向我公司转交书面意见。

6、本次估价的估价范围不含家具家电、室内物品以及债权债务、特许



经营权等非房地产（不动产）类财产。本次估价范围包含了估价对象房地产（不动产）、建筑物的配套附属构筑物及不可分离的固定装修装饰、配套设施设备，如报告中未一一说明，不影响不动产的组成，即包含了该部分组成。

7、本次估价的估价结果不考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或由债务及经营决策失误造成市场运作失当对其价值的影响。

8、交易税费负担方式设定为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

9、本次评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应发生重大变化、市场结构发生重大转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

（本页以下空白）



房地产估价结果报告

中证（台州鉴）估字（2023）第 0007 号

一、 估价委托人

估价委托人：三门县人民法院

二、 房地产估价机构

名称：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

地址：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00075

有效期限：至 2025 年 10 月 21 日

分公司名称：中证房地产评估造价集团有限公司台州分公司

分公司地址：台州市椒江区方远大厦商务楼 1701 室

分公司负责人：洪益为

分公司证书编号：浙房估备[2016]016 号

有效期限：至 2025 年 10 月 21 日

电话：0576-88122805

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）估价对象范围



本次估价范围为位于宁波市鄞州区潘火街道东方丽都小区 10 幢 14 号 602 室住宅房地产及不可分离的固定装修装饰、配套设施设备，不含家具家电、室内物品以及债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产。

（二）估价对象基本状况

1、建筑物基本状况

估价对象所在建筑物结构为钢筋混凝土结构，建筑物总层数共二十六层，建筑物为南、北朝向，外墙真石漆、铝合金窗、进户防盗门。估价对象位于六楼 602 室，为套间式成套住宅。

◆建筑结构：钢筋混凝土结构

◆竣工日期：2015 年

◆建筑面积：70.16 m²

◆空间布局及建筑功能：单元式套间式成套住宅，所在 14 号单元为“两梯四户”（两部电梯）；作居住用房

◆装饰装修：室内普通装修；客厅地面铺设普通地砖、房间地面铺设木地板，内墙面贴墙纸；厨房普通固定橱柜、操作台等；卫生间地面、墙面贴普通瓷砖，扣板吊顶，普通洗漱台、坐便器等固定设施；房屋内部具备一般固定灯具、开关、房门、固定橱柜等；实物状况详见所附照片

◆设施设备：电梯系统、消防设施、通水、电、卫、燃气

地下-1 层配有一个微型电瓶车充电位

本次评估范围不含空调等家具家电、不含可移动的室内物品

◆维护、保养和新旧程度：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固，维护保养正常，新旧程度一般

◆物业管理：小区有专门社区居委会进行管理

2、土地基本状况

◆小区四至：东临金达路，南近甬台温高速（北仑支线），西临宜园路，北临潘火路

◆地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致

◆地质、土壤：有足够承载力，无不良地质现象

◆土地平整程度：场地平整，程度优

◆开发程度：地上已开发成住宅小区



3、估价对象权利状况

- ◆房屋所有权证号：甬房权证鄞州区字第 201662139 号
- ◆国有土地使用权证号：甬鄞国用（2016）第 99-17806 号
- ◆坐落：宁波市鄞州区潘火街道东方丽都小区 10 幢 14 号 602 室
- ◆权利人：周*亮
- ◆共有情况：单独所有
- ◆用途：住宅
- ◆土地权利性质：国有出让
- ◆土地使用权终止日期：2086 年 6 月 12 日

◆租赁情况：根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》复印件等相关资料，估价对象已出租，承租人为个人，租期从 2016 年 4 月 10 日至 2024 年 4 月 9 日，租金为每月¥1400 元，支付方式为“按叁个月付一次，先付后住……须提前十五天支付”，租金已付至 2023 年 6 月 30 日

（三）区位状况

1、位置状况

◆估价对象位于宁波市鄞州区潘火街道东方丽都小区 10 幢 14 号 602 室。东方丽都小区位于宁波市鄞州区城区

- ◆住宅聚集度：住宅聚集度高
- ◆朝向：南、北朝向
- ◆楼层：建筑物总层数共二十六层，估价对象位于第六层

2、交通状况

◆道路状况：估价对象所在区域内以主干道为主，次干道为辅，道路通达程度优

◆公共交通：附近有轨道交通 5 号线、136 路、34 路、133 路等公交线路，公共交通便捷度高

◆停车方便程度：小区外围停车较不方便

3、周边环境状况

- ◆自然环境：一般
- ◆小区环境：较好，环境整洁



◆绿化：小区内绿化较好

4、外部配套设施状况

◆基础设施

“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气及场地平整）

◆公共服务设施

估价对象所处小区位于宁波市鄞州区城区，附近有三江购物超市、社区卫生服务站、潘火街道中心幼儿园、潘火实验中学等，公共服务设施配套完善

五、价值时点

2023年6月15日，为实地查勘日。

六、价值类型

（一）价值类型：市场价值。

（二）价值定义：市场价值是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。

◆独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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的原则。本次估价遵循独立、客观、公正原则，评估价值为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。



◆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的原则。本次估价遵循合法原则，评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值。

◆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的原则。本次估价遵循价值时点原则，评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

◆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偏差在合理范围内的原则。本次估价遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

◆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。最高最佳利用是指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、档次等。本次估价遵循最高最佳利用原则，评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

八、 估价依据

（一）法律法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行
- 3、《中华人民共和国土地管理法》十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行
- 4、《中华人民共和国民法典》十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行



- 5、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)
- 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、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)
- 9、《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》(浙高法执〔2020〕6号)
- 10、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)
- 11、《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)
- 12、《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》(浙估协〔2020〕22号)
- 13、其他有关法律、法规、司法解释和政策

(二) 估价委托人提供的资料

- 1、评估委托书;
- 2、执行裁定书;
- 3、产权资料及其他相关资料复印件。

(三) 本公司收集的资料

- 1、实地查勘资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、本公司数据库资料。



九、 估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产估价。

根据估价目的和估价对象的实际特点，结合估价人员搜集的估价相关资料，经综合分析后确定本次评估采用比较法进行估价。

比较法：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：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。

十、 估价结果

本公司根据房地产估价的法律法规，遵守估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过准确测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价假设及限制条件下的带租约限制条件下的估价结果为¥166 万元，大写人民币壹佰陆拾陆万元整，折合建筑面积单价 23660 元/m²。

（本页以下空白）



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
洪益为	3120110024		2023年6月21日
宋传胜	3320190196		2023年6月21日

十二、实地查勘期

2023年6月15日，于当日完成。

十三、估价作业期

2023年6月9日至2023年6月21日。

附 件

- 1、估价对象实地查勘照片
- 2、估价对象地理位置图
- 3、评估委托书、执行裁定书复印件
- 4、产权资料以及其他相关资料复印件
- 5、估价机构营业执照及执业资格证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件