

慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

CIXI HONGYI REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD

地址：慈溪市三北大街 700 号 3 楼

邮政编码(PC): 315300

传真(FAX): (0574) 63021760

电话(TEL): (0574)63027551

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：慈弘房[2021]司字第 052 号

估价项目名称：关于宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司所属的
位于宁波市北仑区春晓碧云路 55 号（世茂海滨花园）53 幢
01 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司管理人

房地产估价机构：慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈琰萍（注册号 3320130037）

龚莎莎（注册号 3320210071）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 23 日

致估价委托人函

宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司管理人：

受贵单位委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序于 2021 年 11 月 18 日对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价目的：为估价委托人拟拍卖房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：宁波市北仑区春晓碧云路 55 号（世茂海滨花园）53 幢 01 室住宅房地产，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》（复印件）记载，房屋所有权人为宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司，房屋建筑面积为 265.91 m²，套内建筑面积为 254.82 m²，土地使用权面积为 110.07 m²。

三、价值类型：本次估价采用公开市场价值标准。

四、价值时点：2021 年 11 月 18 日。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

估价对象公开市场价值为（RMB）358.98 万元，大写人民币为叁佰伍拾捌万玖仟捌佰元整。

七、特别提示：

- 1、本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 2、本估价报告的使用期限为自 2021 年 11 月 23 日起一年。
- 3、本次估价对象至 2021 年 11 月所欠物业费等相关费用约（RMB）33500 元，该数据仅供参考，最终数额需与小区物业管理处确定，提请报告使用人注意。

慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

法定代表人：方益君

2021 年 11 月 23 日

以上内容均摘自估价报告书正文，欲详细了解本次估价全面情况，请认真阅读本估价报告书全文。

目 录

第一部分：估价师声明	01
第二部分：估价假设和限制条件	02
第三部分：估价结果报告	04
一、估价委托人	04
二、估价机构	04
三、估价目的	04
四、估价对象	04
五、价值时点	05
六、价值类型	05
七、估价原则	06
八、估价依据	06
九、估价方法	07
十、估价结果	07
十一、注册房地产估价师	07
十二、实地查勘期	07
十三、估价作业期	07
第四部分：附件	08
一、《宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司破产清算案资产评估委托书》 复印件	
二、《房屋所有权证》复印件	
三、《国有土地使用证》复印件	
四、估价对象位置图	
五、估价对象实地查勘照片	
六、企业法人营业执照复印件	
七、房地产估价机构备案证书复印件	
八、房地产估价师注册证书复印件	

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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）及《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。

五、注册房地产估价师已于2021年11月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

六、没有本估价机构以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：陈琰萍

(3320130037)



注册房地产估价师：龚莎莎

(3320210071)



第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人应当向估价机构如实提供有关情况和资料，不隐瞒或者提供虚假情况和资料。本次评估估价委托人提供了《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件等资料，估价人员对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的检查。

2、本次估价评估公开市场价值，公开市场价值应满足下列条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的。
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益。
- (3) 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、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。

本次估价假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场为假设前提。

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权不存在抵押权、典权等他项权利，权属清晰无异议，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

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。

(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

本次估价对象已被查封，但本报告中市场价值未考虑相关负债、抵押、担保、查封等

因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

(二) 本次估价结果是实地查勘日估价人员所见现状下的估价结论，如期后该房地产实物及权益状况发生变化，并对估价结果有重大影响应重新委托评估。

(三) 本报告所称“市场价值”，是根据估价对象在价值时点所表现的特定环境下提出的公允价值意见，随着时间的推移及市场行情的变化，该估价对象价值需作相应的调整。如使用本估价结果的时间与本估价报告的价值时点相差 12 个月或以上，或者市场价格变化很快时，报告使用人应对房地产市场价值进行再评估，本公司对直接应用此结果而对有关方面造成的损失不负任何责任。

(四) 本报告仅为估价委托人拟拍卖房地产提供参考依据，未经本估价机构书面同意，估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。本估价机构对非法使用本报告或报告之部分的第三者或用作他项用途者，均不负任何法律或经济责任。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司管理人

二、估价机构

名称：慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

地址：慈溪市白沙路街道三北大街 700 号（三层）

法定代表人：方益君

备案等级：贰级

证书编号：浙建房估证字[2002]079 号

三、估价目的

为估价委托人拟拍卖房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为坐落于宁波市北仑区春晓碧云路 55 号（世茂海滨花园）53 幢 01 室房地产，房屋建筑面积为 265.91 m²，套内建筑面积为 254.82 m²，土地使用权面积为 110.07 m²。

（二）房地产实物状况：

1、土地实物状况：

估价对象所占用的土地位于宁波市北仑区春晓碧云路 55 号（世茂海滨花园）53 幢 01 室，土地使用权面积为 110.07 m²，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2080 年 3 月 31 日。

2、建筑物实物状况：

估价对象位于宁波市北仑区春晓碧云路 55 号（世茂海滨花园）53 幢 01 室，房屋建筑面积为 265.91 m²，套内建筑面积为 254.82 m²，为双联排别墅的东边套，共 4 层，用途为住宅，结构为钢混。层高：1 层为 4.2 米、错层为 3.6 米，2 层为 3.3 米，3 层为 3.75 米。室内白坯，部分墙面渗水脱落，地下室有积水。该房屋维护及保养差。

(三) 房地产权益状况:

1、建筑物权益状况:

(1) 房屋所有权:

《房屋所有权证》 证号	房屋所有权人	房屋坐落	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	规划 用途
甬房权证仑(开) 字第2014815194号	宁波经济技术开发区 好再来电子商务有限 公司	北仑区春晓碧云路55 号(世茂海滨花园)53 幢01室	4	265.91	254.82	住宅

(2) 使用情况: 至价值时点, 估价对象现空置。

2、土地权益状况:

(1) 土地所有权: 估价对象土地所有权属国家所有。

(2) 土地使用权:

《国有土地使用 证》证号	土地使用权人	座落	用途	使用权 类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
仑国用(2014) 第06372号	宁波经济技术开发 区好再来电子商务 有限公司	北仑区春晓碧云路 55号(世茂海滨花 园)53幢01室	住宅 用地	出让	2080年3月31日	110.07

(四) 房地产区位状况:

估价对象位于宁波市北仑区春晓碧云路55号(世茂海滨花园B3), 该小区东临碧云路, 南临春晓大道, 西近东盘山路, 北临听海路, 交通便利。周边有一洲东岸小区、龙湖滟澜海岸等住宅小区及滨海新城医院、宁波市北仑区泰河中学等生活、教育配套设施, 居住环境较好。

五、价值时点

2021年11月18日(实地查勘之日)

六、价值类型

本次估价采用公开市场状态下的价值标准。

公开市场价值是指在价值时点估价对象在该市场上交易双方进行交易, 目的在于最大限度地追求经济利益, 并掌握必要的市场信息, 有较充裕的时间进行交易, 对交易对象具有必要的专业知识, 交易条件公开并不具有排它性的公开市场上所最可能形成的价格。

七、估价原则

本次估价在遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据估价原则如下：

（一）遵循独立、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）遵循合法原则

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）遵循价值时点原则

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）遵循替代原则

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。

（五）遵循最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用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。

八、估价依据

（一）《中华人民共和国物权法》。

（二）《中华人民共和国资产评估法》。

（三）《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（四）《中华人民共和国土地管理法》。

（五）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）。

（六）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）。

（七）估价人员现场勘察记录及市场调查信息资料。

（八）本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（九）估价委托人提供的《宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司破产清算案

资产评估委托书》、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件等相关资料。

九、估价方法


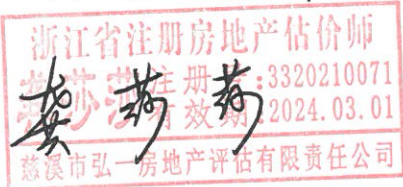
估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本估价机构估价人员根据估价对象房地产的具体情况，在对其进行实地勘察和类似物业调查后，按照估价程序，认真分析了影响委估项目价值的相关因素，并深入细致地分析了委估项目的特点和实际情况，根据估价委托人提供及本估价机构所掌握的资料，通过实地勘查和调研，结合估价人员的经验认为，采用比较法评估其市场价值。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，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进行分析，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，确定宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司所属的位于宁波市北仑区春晓碧云路 55 号（世茂海滨花园）53 幢 01 室房地产在价值时点 2021 年 11 月 18 日的市场价值为（RMB）358.98 万元，大写人民币为叁佰伍拾捌万玖仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈琰萍	3320130037		2021 年 11 月 23 日
龚莎莎	3320210071		2021 年 11 月 23 日

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 18 日

十三、估价作业期

2021 年 10 月 19 日至 2021 年 11 月 23 日

第四部分 附件

(一)、《宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司破产清算案资产评估委托书》
复印件

(二)、《房屋所有权证》复印件

(三)、《国有土地使用证》复印件

(四)、估价对象位置图

(五)、估价对象实地查勘照片

(六)、企业法人营业执照复印件

(七)、房地产估价机构备案证书复印件

(八)、房地产估价师注册证书复印件

宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司破产清算案

资产评估委托书

慈溪市弘一房地产评估有限责任公司：

管理人在处置宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司破产财产时，通过公开竞争方式确定贵机构为宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司破产清算案件的资产评估机构，故管理人现委托贵机构予以评估，具体评估事项如下：

一、评估内容及目的

对宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司位于北仑区春晓碧云路 55 号 53 幢 01 室、02 室进行评估，为管理人拟拍卖房地产提供市场价值依据，房产明细如下：

地址	权证号	面积（平方米）
北仑区春晓碧云路 55 号 53 幢 01 室	甬房权证仑（开）字第 2014815194 号 仑国用（2014）第 06372 号	265.91
北仑区春晓碧云路 55 号 53 幢 02 室	甬房权证仑（开）字第 2014815193 号 仑国用（2014）第 06370 号	265.91
合计		531.82

二、评估要求

1、此评估完成后应将报告及报告电子版、标的情况介绍视频、照片资料等相关资料一并移交管理人，供上网公开，如遇特殊情况需提前报请管理人审核确认。书面报告 5 份，报告应符合司法评估要求。

2、本破产案件的费用系一次性包干全部费用，贵机构不得以任何理由向管理人要求其他任何费用。

宁波市北仑区房产局



甲 扫描全图 扫描创建



07/04/

附 记
业务编号: 2951368 房屋编号: 1837531



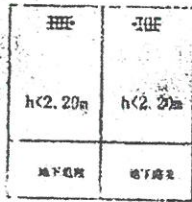
甬 房权证仑(开)字第2014815194号

房屋所有权人	宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	北仑区晓塘路55号(恒茂海滨花园)53幢01室		
登记时间	2014-06-10		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	265.91	254.82
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
			至 止

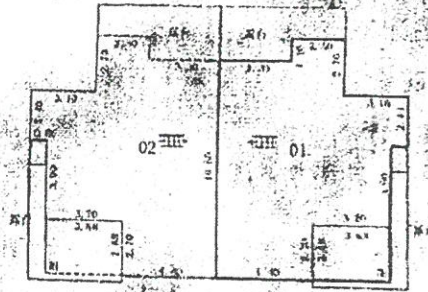


房屋分层分户平面图

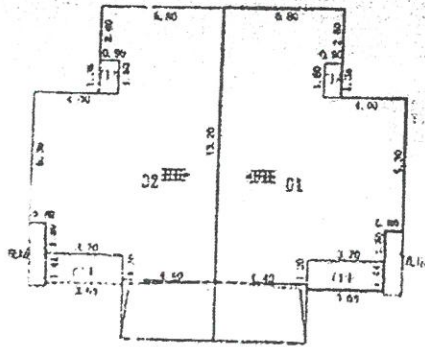
设计用途	住宅	结构	钢混	套内建筑面积 (平方米)	254.82
幢号	53	层数	4	共有分摊面积 (平方米)	11.09
户号	01	层次	-1-3	产权面积 (平方米)	265.91
座落	海曙镇碧云路55号 (世茂海滨花园)				



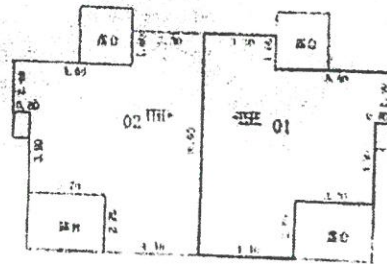
地下室平面图



二层平面图



一层平面图



三层平面图

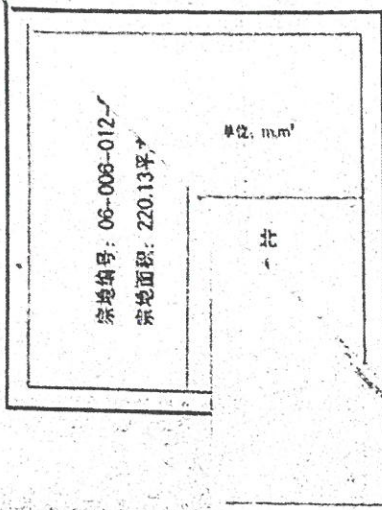
2012-10-22

企一用(2014)第 06372号

宁波市国土资源局分用土地证书

宁波市国土资源局

土地使用权人	宁波经济技术开发区好再来电子商务有限公司		
座落	北仑区霞岭路云港55号(北仑海城花园)53幢01室		
地号	330206008008J000097	图号	93.75-639.00
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2080年3月31日
使用权面积	110.07 M ²	其中	
		独用面积	0.00 M ²
		分摊面积	110.07 M ²



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记机关

证书监制机关



扫描全图创建

土地分界土地证书
盖章

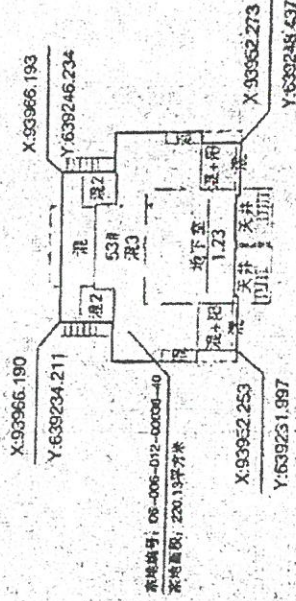
世茂海滨花园B3区53幢宗地图

宗地编号: 06-006-012-00036-40

宗地面积: 220.13平方米

单位: m.m'

本户分摊土地面积: _____ 平方米



1:500

绘图单位: 宁波市城市规划设计研究院
2012年11月

绘图员: 王岳文
审核员: 张文峰

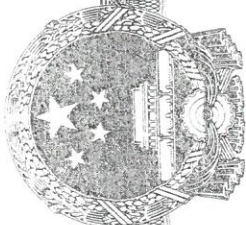


扫描全能王 创建

估价对象位置图







营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330282744974721Y (1/1)

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



名称 慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 方益君

经营范围 一般项目：房地产评估；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产咨询；社会稳定风险评估(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 壹佰贰拾万元整

成立日期 2002年12月19日

营业期限 2002年12月19日至2022年12月18日

住所 慈溪市白沙路街道三北大街700号(三层)

登记机关



2021

房地产估价机构备案证书

机构名称：慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

法定代表人：方益君
(执行合伙人)或负责人

住所：慈溪市白沙路街道三北大街700号(三层)

联系电话：0574-63024970

统一社会信用代码：91330282744974721Y

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-12-07

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2002]079号

有效期限：2021年06月02日至2024年06月01日



中国房地产估价
信用档案系统

发证机关：



二〇二一年六月二日

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 Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00173096

姓名 / Full name

林晓萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330222198003300167

注册号 / Registration No.

3320130037

执业机构 / Employer

慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature



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 Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00242619

姓名 / Full name

龚莎莎

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330282199008030069

注册号 / Registration No.

3320210071

执业机构 / Employer

慈溪市弘一房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

