

# 房地产估价报告

估价报告编号：温中安评字（2021）第 SF210028 号

估价项目名称：上海市浦东新区潍坊西路 2 弄 7 号 1701 室居住用途房地产市场价值评估

估价委托人：浙江省温州市中级人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司（执行机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司温州分公司）

注册房地产估价师： 阚玲玲 3420040022

金 俐 3320110059

估价报告出具日期：2022 年 8 月 25 日

## 目 录

一、致估价委托人函 .....	1
二、注册房地产估价师声明 .....	3
三、估价假设和限制条件 .....	4
四、房地产估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 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) 估价依据 .....	9
(八) 估价原则 .....	11
(九) 估价方法选用 .....	12
(十) 估价结果 .....	12
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	13
(十三) 估价作业期 .....	13
五、附 件 .....	14

## 致估价委托人函

浙江省温州市中级人民法院：

受贵院委托，本公司注册房地产估价师遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等技术规范和估价程序，对金碧荷所有的位于上海市浦东新区潍坊西路2弄7号1701室居住用途房地产进行市场价值评估。

1、估价对象：上海市浦东新区潍坊西路2弄7号1701室，建筑面积为260.39m<sup>2</sup>，宗地（丘）面积为110466m<sup>2</sup>（土地未分割），用途为居住。

2、估价目的：为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

3、价值时点：2022年8月19日（现场踏勘之日）。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币叁仟贰佰捌拾伍万元整（RMB:3285.00万元）。

注：

1、估价结果未考虑未来处置风险，确定拍卖底价时建议考虑强制处分因素和市场状况予以适当扣减；

2、估价结果未考虑办理房屋不动产证所需的一切税费；

3、估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：入户门、房间木门、地砖、墙砖、乳胶漆、木地板、吊顶等），但未考虑房屋室内设施、设备及家具的价值。

特此函告。

安徽中安房地产评估咨询有限公司

执行机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司温州分公司

机构负责人：常忠文

2022年8月25日

# 注册房地产估价师声明

## 我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已分别于2021年12月31日、2022年8月19日（现场踏勘之日）对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、参加本次估价的注册房地产估价师签字（章）

姓名	注册证号	签名	签名日期
阚玲玲	3420040022		
金 俐	3320110059		

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象存在安全隐患且无响应的专业机构进行鉴定、检测得情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

（一）估价委托人提供估价对象权属资料《上海市房地产权证》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定注册房地产估价师得到的资料合法、真实、准确、完整。

（二）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《上海市房地产权证》记载建筑面积大体相当，本次估价以上海市房地产权证上记载的建筑面积为准。

（三）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。

（四）本估价报告提供的估价结果是估价对象于价值时点的房地产市场价值。价值时点确定为第二次现场踏勘之日 2022 年 8 月 19 日。所谓房地产市场价值是指：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价不考虑估价对象权利限制的影响。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

## 六、报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 8 月 25 日至 2023 年 8 月 24 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告仅适用于本次估价目的，对于其他估价目的，该估价结果无效。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4、当事人、利害关系人对估价报告有异议的，应在收到估价报告后五日内提出书面异议，交房地产估价机构予以书面说明。

5、本估价报告由安徽中安房地产评估咨询有限公司温州分公司负责解释。

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托人

委托方：浙江省温州市中级人民法院

委托人地址：市府路 512 号

联系人：张琛

联系电话：0577-88018328

## （二）估价机构

1、估价机构名称：安徽中安房地产评估咨询有限公司

2、法定代表人：常忠文

3、估价机构地址：

安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑 1 号联排别墅

4、估价机构资质和级别

房地产：国家一级                      证书编号：GA221803

土地：A 级全国范围执业 注册号：皖土估备字【2020】0066 号

5、分支机构名称：安徽中安房地产评估咨询有限公司温州分公司

6、分支机构地址：温州市鹿城区东港路 116 号港城大楼 505 室

7、分支机构负责人：金俐

8、联系人：陈峰

9、联系电话：18905778585

## （三）估价目的

为司法处置（诉讼、案件查处）提供参考依据而评估房地产市场价值。

## （四）估价对象

1、估价对象范围界定

估价对象为上海市浦东新区潍坊西路2弄7号1701室居住用途房地产，建筑面积260.39 m<sup>2</sup>，宗地（丘）面积为110466 m<sup>2</sup>（土地未分割），用途为居住。

## 2、估价对象房地产权利状况

### （1）、房屋权属状况：

根据《上海市房地产权证》记载，房屋坐落：潍坊西路2弄7号1701室；权证号：沪房地浦字（2012）第061603号；权利人：金碧荷；建筑面积为260.39 m<sup>2</sup>；所在层数第17层；总层数为45层；建筑类型：公寓；用途：居住；结构为钢混；竣工日期：2009年。

本次估价不考虑估价对象权利限制的影响。

### （2）、土地权属状况：

根据《上海市房地产权证》记载，估价对象坐落于潍坊西路2弄7号1701室；权证号：沪房地浦字（2012）第061603号；权利人：金碧荷；宗地（丘）面积为110466 m<sup>2</sup>（土地未分割）；用途：住宅、商办综合用地；使用权取得方式：出让；使用期限为2010年10月9日至2075年2月27日止。

## 3、估价对象实物状况

### （1）、建筑物实物状况

估价对象坐落于上海市潍坊西路2弄7号1701室（现门牌为“世茂滨江花园”小区南区5号楼D单元第17层），建筑面积为260.39 m<sup>2</sup>，钢混结构，房屋共45层，估价对象位于第17层。该居住小区5号楼单元入户门为无框玻璃门，一层有入户大厅，装修较豪华。估价对象房屋户型为三室两厅三卫一厨一储藏室结构，两户三梯，一部公共电梯加一户一电梯（业主刷卡直达），公共电梯厅入户木质油漆门，业主电梯厅墙上石材贴面，地面铺石材，入户木质油漆门。房屋内门为木门，墙上部分石材线条装饰，部分乳胶漆，全屋吊顶；地面铺设石材及木地板；厨房铝合金框玻

璃门，墙面玻璃贴面，黑色石材铺地面。卫生间瓷砖地面和墙面，玻璃隔断淋浴间，主卫生间有多头按摩淋浴喷头，安装有冲浪浴缸。房屋整体装修成新率较旧，有部分吊顶受潮发霉脱落，有部分位置墙纸翘边剥落，能满足一般正常居住使用。水、电、卫设施齐全，查勘时该物业处于断电无电状况，建筑物使用情况和维护保养状况一般。

估价对象所在小区附近有公交车通过，公交线路有 795 路、130 路、522 路、939 路，距离地铁 2 号线、9 号线、4 号线、6 号线 1-2 公里，公共交通较便利，出行方便。周边购物有上海湾、华润时代广场、中融国际商城、第一八佰伴新世纪商厦、新大陆广场等；学校有浦明师范附属小学（潍坊西校区）、浦东新区明珠小学（A 区）、华东师大附属东昌中学南校、民办洋泾外国语学校、菊园实验学校、洋泾高级中学等；医院有长航医院等；银行有中国建设银行、北京银行、民生银行、中国工商银行、泰隆银行等。估价对象所在区域公共配套设施较齐全、基础设施完善，周边住宅聚集度较高，所在小区景观优美，绿化率高，是不可多得的稀缺高档商品房。

## （2）、土地实物状况

估价对象坐落于上海市浦东新区潍坊西路 2 弄 7 号 1701 室，四周均为小区居民居住区和周边道路。所在小区“世茂滨江花园”，四至范围：东至浦城路，南至浦电路，西至浦明路，北至潍坊西路，道路通达情况良好，周边出行便捷。宗地红线外五通（即道路、电力、给水、排水、通信）红线内场地平整，基础设施完备。土地形状较规则，地形平坦，坡度较小。

## （五）价值时点

本次估价的价值时点为现场踏勘之日：2022 年 8 月 19 日。

## （六）价值类型

本次评估值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫

的情况下，评估对象在价值时点进行正常公平交易的市场价值估计数额。

### （七）估价依据

#### 1、估价委托人提供的有关资料 and 文件

- （1）《浙江省温州市中级人民法院执行案件评估委托书》
- （2）《上海市房地产权证》

#### 2、有关的法律、法规和规定

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日颁布，2021 年 1 月 1 日施行）；

（4）《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》；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（6）国家和地方的其他法律法规。

#### 3、技术规程

- （1）《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]；
- （2）《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]；
- （3）《人民法院委托评估工作规范》；
- （4）《浙江省房地产司法估价技术指引（试行）》；

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

#### 4、估价师实地查勘及调查的资料

- (1) 《上海市建筑和装饰工程预算定额》
- (2) 房地产市场调查资料、房地产案例系统
- (3) 注册房地产估价师实地查勘资料

### (八) 估价原则

**1、独立、客观、公正原则：**独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体的说，独立的要求是房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，凭自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观的要求是房地产估价师应站在公平公正的立场上，遵循不动产价格形成理论及规律，运用科学方法客观公正地对不动产进行评估；公正的要求是房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

在完成此项评估任务中，我司完全以独立的法人机构身份组织项目的实施。不偏袒任何一方，完全按照评估目的、规范客观、实事求是地开展评估，公正、公平地出具评估报告。

**2、合法原则：**房地产价格是房地产权益的价格，遵循国家和地方房地产政策、法律、法规、城市规划的相关规定，是房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才能受到法律、法规的保障，因此评估中以估价对象合法取得、合法使用、合法交易或合法处分为前提。

**3、最高最佳利用原则：**应以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证、能使估价对象的价值达到最大的一种最可能使用。实现方式有（1. 保持现状前提；2. 转换用途前提；3. 装修改造前提；4. 重新利用前提；5. 上述情形的某种组合）。本次估价以保持现状为前提。

本次估价中根据法律、技术、经济三个层面，充分分析了估价对象保

持现状、转换用途、装修改造、重新利用以及前述四个情形的某种组合各个使用前提的可能性，最终排除了估价对象采用后四种土地使用前提的状况，以“保持现状前提”为估价对象的最高最佳利用方式进行估价。

**4、价值时点原则：**房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。本评估标的房地产价值是对应价值时点的价格。

价值时点确定为现场踏勘之日。

**5、替代原则：**在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估时房地产的可选择性和有无替代性是需要考虑的一个重要因素。要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。本评估报告遵循此项原则。

### （九）估价方法选用

根据中华人民共和国房地产估价规范，房地产估价通常使用的方法主要有比较法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同一供需圈内，类似房地产交易实例较多的房地产估价；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而不宜采用比较法、假设开发法进行估价的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。

根据本次估价目的和估价委托人提供的资料，注册房地产估价师对估价对象进行的实地查勘和权属状况调查，以及对当地类似房地产市场的调查和分析。本次估价对象决定采用比较法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点近期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。

### （十）估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为叁仟贰佰捌拾伍万元整（RMB: 3285.00 万元）。

#### （十一）注册房地产估价师

姓名	职位	注册号	签字（章）
阚玲玲	注册房地产估价师	3420040022	
金俐	注册房地产估价师	3320110059	

#### （十二）实地查勘期

2021年12月31日、2022年8月19日。（两次实地查勘）

#### （十三）估价作业期

2021年12月2日至2022年8月25日。

安徽中安房地产评估咨询有限公司

安徽中安房地产评估咨询有限公司温州分公司

2022年8月25日

## 附 件

- 1、《浙江省温州市中级人民法院执行案件评估委托书》
- 2、估价对象区域位置示意图及照片
- 3、《上海市房地产权证》复印件
- 4、估价机构资质证书复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件