

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：上海市静安区康定路 1038 弄 2 号 1901 室（实际 2201 室）的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：温州市鹿城区人民法院

房地产估价机构：温州一川房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴定昌（注册号：3320180122）

李 雪（注册号：3320210148）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 08 日

估价报告编号：温一川评[2022]字第 15978 号

致估价委托人函

温州市鹿城区人民法院：

受贵单位的委托，对朱少光、金碧荷名下位于上海市静安区康定路1038弄2号1901室（实际2201室）的住宅房地产市场价值进行了评估。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：位于上海市静安区康定路1038弄2号1901室（实际2201室）。四至为：东面临区间路，南面临成象大厦，西面临泰州路，北面临静安阳光华庭。建筑面积：154.09 m²；房屋用途：居住；房屋类型：公寓；宗地（丘）面积：10935.00 m²；土地用途：住宅，办公，商业综合；使用权取得方式：转让。

3、价值时点：2022年09月29日（现场勘查之日）。

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，严格按照估价工作程序，在市场调查、实地查勘的基础上，运用合适的估价方法，经过科学周密的测算，结合估价人员的经验，综合考虑影响房地产的各项因素，最终确定委估房地产于价值时点的市场价值为人民币1736万元，大写：人民币壹仟柒佰叁拾陆万元整；单价为人民币112635元/平方米，大写：每平方米人民币壹拾壹万贰仟陆佰叁拾伍元整。

注：1. 本次估价结果包括估价对象土地使用权、地上建筑物及估价对象室内不可拆除的装修价值，但未考虑房屋室内可移动的设施、家具等用品的价值。

2. 本估价结果未考虑办理不动产权证所需的一切税费等费用。

特此函告！

温州一川房地产评估有限公司

法定代表人：吴权光

二〇二二年十月八日

目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	2
第三部分	估价结果报告	4
一、	估价委托人	4
二、	房地产估价机构	4
三、	估价目的	4
四、	估价对象概况	4
五、	价值时点	4
六、	价值类型	7
七、	估价原则	7
八、	估价依据	7
九、	估价方法	8
十、	估价结果	9
十一、	注册房地产估价师	9
十二、	实地查勘日期	9
十三、	估价作业日期	9
第四部分	附件	10
1、	《涉执房产处置司法评估委托书》（2022）温鹿委评 638 号（复印件）；	10
2、	《上海市不动产登记簿》（复印件）；	10
3、	估价对象区位图；	10
4、	估价对象现状照片；	10
5、	估价机构营业执照（复印件）；	10
6、	房地产估价机构备案证书（复印件）；	10
7、	估价师注册证（复印件）；	10

第一部分 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。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的制约。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已派注册房地产估价师吴定昌、李雪于2022年09月29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。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师（签名、盖章）：

姓名	注册号	签名	日期
吴定昌	3320180122		2022年10月 08日
李雪	3320210148		2022年10月 08日

第二部分 估价的假设和限制条件

一、 本次估价的一般假设

1. 本次估价以估价委托方所提供的资料为属实。并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留、隐瞒；

2. 对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供的资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。

3. 本次估价以正常税费负担为假设前提，且未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

4. 估价对象按现状用途为最高最佳有效使用状态、并能持续使用；假设房地产所有权人对委估资产拥有完全的产权。除特殊说明，估价对象不附带任何影响其价值的限制条件；

5. 在价值时点当时房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

6. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

二、 未定事项假设：

无未定事项假设。

三、 背离事实假设

估价对象于价值时点处于查封、抵押状态，依据估价目的，故本次估价未考虑查封、抵押对估价结果的影响。

四、 不相一致假设

估价对象坐落康定路 1038 弄 2 号 1901 室现门牌为康定路 1038 弄 2 号 2201 室。

五、 依据不足假设

无依据不足假设。

六、 本估价报告使用的限制条件

1. 本报告专为委托人所使用，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。

2. 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

3. 本估价报告有效使用期自报告提交之日起为 12 个月，自 2022 年 10 月 08 日至 2023 年 10 月 07 日。即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年，需重新进行评估。随时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将相应变化，估价结果也需做相应调整。

4. 本估价报告计算过程中总价和单价均进行了四舍五入，单价乘建筑面积有时并不等于总价，估价结果以总价为准。

5. 本估价报告一式陆份：委托方伍份，本机构存档壹份。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

温州市鹿城区人民法院

联系人：王迎冬

联系电话：0577-88988507

二、房地产估价机构

机构名称：温州一川房地产评估有限公司

法定代表人：吴权光

地址：温州市杏花路侨房大厦 106 号

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字（2005）009 号

有效期限：2021 年 01 月 05 日至 2024 年 01 月 04 日

联系电话：0577-88919187

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、估价对象概况

1. 区位状况：

上海市静安区康定路 1038 弄 2 号 1901 室（实际 2201 室）的住宅房地产。其四至为：东面临区间路，南面临成象大厦，西面临泰州路，北面临静安阳光华庭。

（1）交通状况：估价对象处于静安区曹家渡街道区域，通行的道路多为两车道，便捷度较好。

（2）基础设施：估价对象达到“六通一平”（即通路、通电、通上下水、通讯、通气及红线内平整），宗地基础设施较好。

(3) 公共服务设施：估价对象周边有医院、幼儿园、早餐店、生活小超市、水果店、药店、中餐店等，公共服务设施较好。

(4) 环境状况：估价对象为老城区域，居民多为当地居民，树木绿化较少，自然环境一般和人文环境较好。

(5) 区域规划：区域无不利限制，基础设施和公共服务设施水平较好。

2. 实物状况：

(1) 土地实物状况

①估价对象的四至：东面临区间路，南面临成象大厦，西面临泰州路，北面临静安阳光华庭。

②宗地（丘）面积：10935.00 平方米。

③土地形状：宗地形状类似为矩形。

④地势：该宗地与相邻土地、道路齐平，自然排水状况较好。

⑤土壤：该宗地周边为居民区，土壤没有受过污染。

⑥地形、地貌：该宗地处于居民区中间段，地势平坦，无明显的坡度。地基地质条件适于建筑，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象。

⑦土地开发程度：至价值时点，该宗地红线外基础设施达到六通（即通路、通电、通上下水、通讯、通气），宗地内达到六通（即通路、通电、通上下水、通讯、通气）及场地平整。

(2) 建筑物实物状况

①建筑规模：建筑面积为 154.09 平方米，共 26 层，所在 19 层（实际为 22 层）。

②建筑物外观：外墙贴小瓷砖、铝合金玻璃门窗。

③建筑结构、建成年份：估价对象建筑结构为钢混，建成于 2006 年。

④设施设备：电梯，通水、电、气、通讯等。

⑤装饰装修及布局：估价对象为清爽装修，现状为空置中。入户门为木

门，门窗为铝合金门、实木门、铝合金窗，地面为实木地板、地砖，墙面为墙纸、瓷砖，顶部为造型乳胶漆吊顶。布局为三室两厅一厨两卫一阳台。

⑥层数：总层数为 26 层。

⑦朝向：南北朝向，中间套。

⑧防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照，楼板没有渗水迹象、外墙没有渗雨迹象。保温、隔热、隔声音方面满足规范要求。估价对象采光、通风、日照较好。

⑨维护情况：实地查勘没有发现不均匀沉降，房屋整体维护较好。

3. 权益状况：依据《上海市不动产登记簿》记载：

①房屋登记信息

房地产权证号	静 2007003282	权利人	朱少光、金碧荷
坐落	康定路 1038 弄 2 号 1901 室		
建筑面积	154.09 m ²	房屋用途	居住
所有权来源	买卖	房屋类型	公寓
共有人及共有情况	共同共有		

②土地登记信息

房地产权证号	静 2007003282	权利人	朱少光、金碧荷
坐落	康定路 1038 弄 2 号 1901 室		
土地权属性质	国有	宗地（丘）面积	10935.00 m ²
土地用途	住宅，办公，商业综合		
土地宗地号	静安区曹家渡街道 123 街坊 22/1 丘		
使用期限	2004-8-31 至 2054-8-30 止		
备注	土地用途：综合，使用年限 50 年（其中商业用地 40 年，办公用地 50 年，住宅用地 70 年），起始日期均为 2004.8.31		

五、价值时点

2022年09月29日（现场勘查之日）

六、价值类型

本报告估价结果系估价对象在目前状况下，于价值时点的市场价值。市场价值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. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

2. 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。

3. 最高最佳原则：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。

4. 替代原则：要求估价结果不得无理偏离类似房地产在同等条件下的价值或价格。

5. 价值时点原则：要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定日期的价值或价格。

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》及国家和地方政府的其他有关法律、法规；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；

- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、估价人员现场勘察的结果及对现行房地产市场价格所掌握的资料；
- 9、委托方提供的有关资料：

（1）《上海市不动产登记簿》壹份（复印件）；

（2）《涉执房产处置司法评估委托书》【（2022）温鹿委评 638 号】壹份（原件）。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等方法。比较法适用于同一供求圈内类似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、收益法、假设开发法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存在开发潜力的房地产估价；基准地价修正法适用于政府公布地价的地区估价。

根据本次评估目的并考虑估价对象特点，确定采用比较法和收益法进行估价。

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，根据期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。

收益法：预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，采用比较法和收益法分别测算得到结果，经综合分析最终确定委估房地产于价值时点(2022年09月29日)的市场价值为人民币1736万元。大写：人民币壹仟柒佰叁拾陆万元整；单价为人民币112635元/平方米，大写：每平方米人民币壹拾壹万贰仟陆佰叁拾伍元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
吴定昌	3320180122		2022年10月 08日
李雪	3320210148		2022年10月 08日

十二、实地查勘日期

2022年09月29日

十三、估价作业日期

2022年09月26日至2022年10月08日

温州一川房地产评估有限公司

二〇二二年十月八日



第四部分 附件

- 1、《涉执房产处置司法评估委托书》（2022）温鹿委评 638 号（复印件）；
- 2、《上海市不动产登记簿》（复印件）；
- 3、估价对象区位图；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、估价机构营业执照（复印件）；
- 6、房地产估价机构备案证书（复印件）；
- 7、估价师注册证（复印件）；

温州市鹿城区人民法院

涉执房产处置司法评估委托书

(2021)浙0302执5954号

(2022)温鹿委评638号

温州一川房地产评估有限公司：

我院在执行浙江省浙商资产管理有限公司与朱少光、金碧荷金融借款合同纠纷一案中，需确定朱少光、金碧荷名下坐落于上海市静安区康定路1038弄2号1901室（实际2201室）（权证号：静2007003282，建筑面积：154.09平方米）的处置参考价。2022年9月23日，本院采用摇号方式确定你公司为评估单位。现根据案件具体情况，依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你公司对该不动产进行评估。

评估要求：

- 1、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；
- 2、评估要点：评估报告应当载明评估对象的名称、坐落、范围、规模、用途、区位状况、实物状况、权益状况、价值类型、价值时点、评估依据（包括评估标准）、评估方法、评估结果及有效期等。
- 3、评估期限：你机构在收到本委托书之日起十日内出

具评估报告，不能在期限内完成评估且需要延长评估期限的，应当在期限届满前向本院报批。

4、 评估费用：根据你公司向我院报备的收费标准收取评估费。同类型标的以最后成交总价值计算评估费。评估时，由申请执行人预付20%评估费用，司法处置成功后予以结算。

5、 实地查勘：对评估对象应当进行实地查勘，查勘时应当通知当事人（申请执行人：浙江省浙商资产管理有限公司，联系电话：13857724692；被执行人/所有权人：朱少光、联系电话：13806872888）到场。当事人不到场的，不影响实地查勘的进行，但必须有通知记录。

6、 其他说明：该财产处置的交易税费按照法律规定各自负担。

你公司接受委托后，必须严格按照相关的法律、法规履行职责。你公司因其他原因拒绝接受委托的，请说明理由，并在签收本委托书后三日内以书面形式回复本院。

另附供评估使用的相关材料。



二〇二二年九月二十三日

联系人：王迎冬

联系电话：0577-88988507

本院执行局地址：温州市纺织路滨州锦园10幢2楼

邮编：325000

14

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制、文件5类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202000159889

房屋坐落	康定路1038弄2号1901室		
幢号	1038弄2号	部位	1901
建筑面积	154.09	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2006年
房屋用途	居住	总层数	26
权利人	朱少光、金碧荷		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	静2007003282		
受理日期	2007-7-20	核准日期	2007-8-6
备注	朱少光:Zhu Shaoguang 金碧荷:Jin Bihe 土地用途:综合, 使用年限50年, (其中商业用地40年, 办公用地50年, 住宅用地70年), 起始日期均为2004. 8. 31		

经办人: 王伟嘉

打印日期: 2020年1月15日 13点40分48秒

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制、文件5类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No: 202000159890

土地坐落	康定路1038弄2号1901室		
土地宗地号	静安区曹家渡街道123街坊22/1丘		
使用期限	2004-8-31至2054-8-30止	土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	住宅, 办公, 商业综合
宗地(丘)面积	10935.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	朱少光、金碧荷		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	静2007003282		
受理日期	2007-7-20	核准日期	2007-8-6
备注	朱少光: Zhu Shaoguang 金碧荷: Jin Bihe 土地用途: 综合, 使用年限50年, (其中商业用地40年, 办公用地50年, 住宅用地70年), 起始日期均为2004. 8. 31		

经办人: 王伟嘉

打印日期: 2020年1月15日 13点40分48秒

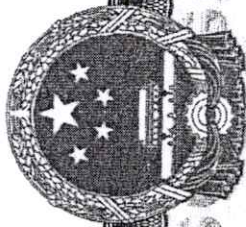
估价对象区位图

上海市静安区康定路 1038 弄 2 号 1901 室（实际 2201 室）



估价对象现状照片





营业执照

统一社会信用代码
91330302771933204G (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



温州一川房地产评估有限公司

名称 温州一川房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴权光

经营范围
一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；资产评估；信息技术咨询服务；招标投标代理服务；商务代理代办服务(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)。许可项目：工程造价咨询业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年03月10日

营业期限 2005年03月10日至2055年03月09日

住所 温州市杏花路侨房大厦106号



登记机关

2022年01月05日

房地产估价机构备案证书

机构名称：温州一川房地产评估有限公司

法定代表人：吴权光
(执行合伙人)或负责人

住所：温州市杏花路桥房大厦106号

联系电话：13905771468

统一社会信用代码：91330302771933204G

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2010-02-11

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2005]009号

有效期限：2021年01月05日至2024年01月04日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年一月五日

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. 00249254

姓名 / Full name

吴定昌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422129198204124510

注册号 / Registration No.

3320180122

执业机构 / Employer

温州一川房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

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. 00244409

姓名 / Full name

李雪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330303199203130327

注册号 / Registration No.

3320210148

执业机构 / Employer

温州一川房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

房地产抵押估价报告

估价项目名称：陈恩来拥有的坐落于瓯海区潘桥街道大连路 1266 号

林桥家园 4 幢 501 室的房地产抵押价值评估

估价委托人：兴业银行温州分行

房地产估价机构：温州一川房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴权光（注册号：3320050028）

侯韩钊（注册号：3320200033）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 9 日

估价报告编号：温一川[2022]字第 15990 号

目 录

第一部分	致委托方函.....	3
第二部分	注册房地产估价师声明.....	4
第三部分	估价的假设和限制条件.....	5
第四部分	估价结果报告.....	7
第五部分	估价技术报告.....	12
第六部分	估价对象变现能力分析风险提示.....	12
第七部分	附件.....	14

第一部分 致委托方函

兴业银行温州分行：

受贵方的委托，我公司对陈恩来拥有的坐落于瓯海区潘桥街道大连路 1266 号林桥家园 4 幢 501 室房地产的抵押价值进行了评估。估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产抵押估价指导意见》、《中华人民共和国担保法》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价的假设和限制条件下确定瓯海区潘桥街道大连路 1266 号林桥家园 4 幢 501 室（总建筑面积：131.36 m²）在价值日期（2022 年 10 月 9 日）未设立法定优先受偿权利下的房地产抵押价值为，单价：人民币 14845 元/平方米，大写：人民币壹万肆仟捌佰肆拾伍元整每平方米，总价：195 万元（已扣除处置费用），大写：人民币壹佰玖拾伍万元整。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》。

特此函告。



第二部分 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。

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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利害关系，与估价委托人及利害关系人没有利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》等房地产估价相关标准及术语进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师吴权光、侯韩钊已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量外观、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、没有其他单位和个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、估价对象的资料由委托方提供，委托方应对提供资料的完整性、真实性负完全责任。若由于委托方提供资料的完整性、真实性而影响估价结果，责任由委托方承担。

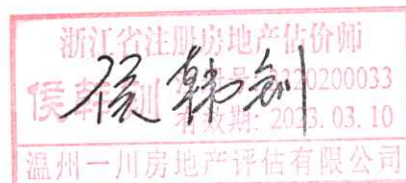
8、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师：吴权光

注册房地产估价师：侯韩钊

注册号：3320050028

注册号：3320200033



第三部分 估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- 2、洽谈交易期间房地产价值保持稳定；
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；
- 4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；
- 5、不考虑特殊买家的附加出价；

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据：

1、至价值日期，房地产估价师知悉的法定优先受偿款为零。如产权人尚有任何有关估价对象的法定优先受偿款和应缴未缴税费，应按照规定按实际缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价人员现场勘察时，未进行建筑基础、房屋结构的测量和实验，本次估价假设无其建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3、本估价是以该委估对象不存在抵押权等他项权利为假设前提，特提请报告使用者注意。

三、估价中考虑的因素及一些特殊处理：

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下市场价格参考，仅相对于价值日期市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑国家宏观经济政策、市场供应关系、市场结构发

生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

四、本估价报告使用的限制条件：

1、本估价报告估价目的仅为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据，不得用于其它用途。

2、本估价报告计算过程中总价和单价均进行了四舍五入，单价乘建筑面积有时并不等于总价，估价结果以总价为准。

3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价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、本评估报告使用有效期为壹年（自 2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 8 日）。

第四部分 估价结果报告

温一川[2022]字第 15990 号

一、估价委托方

委托人：兴业银行温州分行

二、房地产估价机构

估价机构名称：温州一川房地产评估有限公司

法定代表人：吴权光

地址：温州市杏花路侨房大厦 106 号

估价资质等级：壹级

证书编号：浙建房估证字（2005）009 号

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

1. 区位状况：

估价对象坐落于瓯海区潘桥街道大连路 1266 号林桥家园 4 幢 501 室，东至宁波路六桥，南至大连路辅路，西至区间道路，北至河流，交通便利，周边公共设施和基础设施齐全。

2. 实物状况：

估价对象建造年代为 2018 年，钢混结构，总层数为 19 层，所在层数 5 层，总建筑面积：
131.36 m²。

3. 权益状况:

根据浙（2022）温州市不动产权第 0081476 号《不动产权证书》记载, 权利人: 陈恩来, 共有情况: 单独所有, 房屋坐落: 瓯海区潘桥街道大连路 1266 号林桥家园 4 幢 501 室, 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权, 权利性质: 划拨/拆迁安置房, 用途: 城镇住宅用地/住宅, 面积: 土地使用权面积 8.35 m²/房屋建筑面积 131.36 m²。

五、价值日期

2022 年 10 月 9 日(根据现场查勘日期确定)

六、价值类型

估价对象房地产的抵押价值为估价对象假定未设立法定优先受偿权利下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4、《房地产抵押估价指导意见》；
- 5、《中华人民共和国担保法》；
- 6、《商业银行房地产贷款风险管理指引》；
- 7、国家和地方的其他法律、法规；

8、委托方提供的有关资料:

(1) 浙(2022)温州市不动产权第0081476号《不动产权证书》壹份(复印件);

9、估价人员现场收集的资料及本公司收集到的其他资料。

八、估价原则

1. 合法原则: 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。

2. 独立、客观、公正原则: 注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上, 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。

3. 最高最佳利用原则: 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。

4. 替代原则: 要求估价结果应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。

5. 价值日期原则: 要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值或价格的原则。

6. 谨慎原则: 在存在不确定因素的情况下, 房地产估价师作出相关判断时, 应当保持必要的谨慎, 充分估计抵押房地产在抵押权实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失, 不高估假定未设立法定优先受偿权下的价值, 不低估知悉的法定优先受偿款, 并在估价报告中报告做出必要的风险提示。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价修正法。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而不宜采用比较法、收益法、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的估价。

估价对象为房地产，可用于出租取得收益，属于潜在收益的房地产。对于有收益或潜在收益的房地产，应采用收益法估价，但估价人员根据估价对象周边的同类物业的客观市场租金状况，然后进行了初步测算，发现该区域房地产房租售比不符合客观市场规律，测算结果严重偏离公开市场价值，现阶段采用收益法无法测算出其真实市场价值，因此本次估价不宜采用收益法。

估价对象属基本完好房，无更新改造的必要，又非在建工程，故本次估价不采用假设开发法进行测算。

另外该类的房地产很难用成本累加的方法得到其真实的市场价值，因此本次估价也不宜采用成本法。

由于本次估价对象周围有较多的房地产交易实例，故在充分收集评估所需资料的基础上，采用市场比较法确定估价对象的价格。

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。

其计算公式为：房地产比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 建筑面积。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情的基础上，选用适宜的估价方法进行估价，经过全面细致测算，并结合估价师经验以及对影响估价对象价格的诸因素的分析，确定瓯海区潘桥街道大连路 1266 号林桥家园 4 幢 501 室(建筑面积：131.36 m²)在价值日期(2022 年 10 月 9 日)未设立法定优先受偿权利下的房地产抵押价值为，单价：人民币 14845 元/平方米，大写：人民币壹万肆仟捌佰肆拾伍元整每平方米，总价：195 万元(已扣除处置费用)，大写：人民币壹佰玖拾伍万元整。

十一、估价作业期

2022 年 10 月 8 日至 2022 年 10 月 9 日

十二、估价报告应用的有效期

本评估报告使用有效期为壹年(自 2022 年 10 月 9 日至 2023 年 10 月 8 日)。

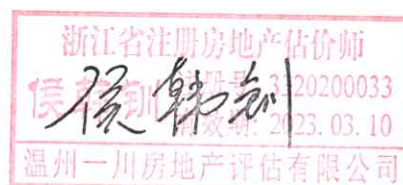
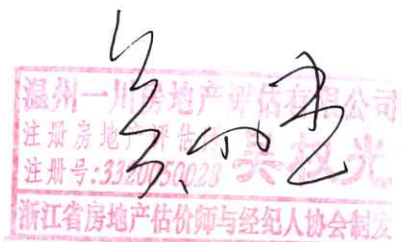
十三、估价人员

注册房地产估价师：吴权光

注册房地产估价师：侯韩钊

注册号：3320050028

注册号：3320200033



第五部分 房地产估价技术报告

(估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅)

略。

第六部分 估价对象变现能力分析风险提示

1、本估价报告中涉及估价对象的房地产权利状况，系采用了委托人提供的《不动产权证》复印资料，其真实合法权利状况应以房地产权属管理部门档案记载为准。

2、变现能力分析

估价对象为房地产，所在区域目前存在类似房地产的有效需求，通用性和独立使用性较强。因此，目前估价对象在公开市场上可以变现，变现难易程度为较易。在正常情况下，在价值日期其变现最可能实现的价格与评估价值偏差较小。但在很短的时间内用拍卖等方式进行强制处分时，因潜在购买群体受限制和心理排斥因素等影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低 10%至 20%左右。另外，处分后应先缴纳拍卖佣金（以拍卖委托合同为准，一般不超过成交价的 5%）、评估费用及可能拖欠的水电物业等费用，再办理房地产转让手续，办理房地产转让手续中应缴税费的政策变化也会影响最终的变现净值。交易过户税费包括契税（成交价的 1.5%-3%），营业税及附加（成交价的 5.6%），个人所得税（成交价的 1%）等税费。法定优先受偿款是指假定在价值日期实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。至价值日期，经估价人员查询估价对象法定优先受偿权利状况为零。

3、风险提示

(1) 估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致抵押价值减损。

(2) 估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损。

(3) 估价报告使用者应合理使用评估价值。关注处置房地产时快速变现费用变化对估价对象抵押价值的影响。

(4) 估价报告使用者应关注估价报告出具之后至抵押登记期间是否会出现法定优先受偿权利。

(5) 使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

第七部分 附件

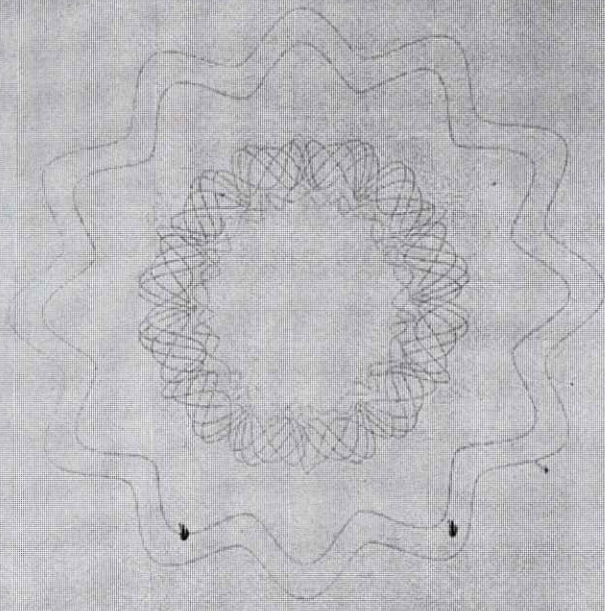
- (1) 估价对象权属证明（复印件）；
- (2) 房地产估价机构营业执照(复印件)；
- (3) 房地产估价机构资质证书(复印件)；
- (4) 注册房地产估价师注册证书（复印件）；
- (5) 估价对象照片；
- (6) 估价对象位置区域图。

浙江省编号: BDC330304120229034699772
 浙 (2022) 温州市 不动产权第 0081476 号

权利人	陈恩来
共有情况	单独所有
坐落	瓯海区潘桥街道大连路1266号林桥家园4幢501室
不动产单元号	330304004005GB00269F00030015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	划拨/拆迁补偿安置房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积8.35m ² /房屋建筑面积131.36m ²
使用期限	
权利其他状况	宗地面积: 22247.10m ² 土地使用权面积: 8.35m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积8.35m ²

附 记

房地产税源编号 3303012022035455		充税时间 2022-06-28				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	5	19	住宅	131.36m ²	100.40m ²	30.96m ²

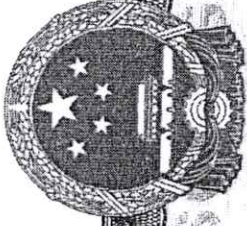


01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

附 图 页



请使用手机扫码查看附图



营业执照

统一社会信用代码

91330302771933204G (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



(副本)

名称 温州一川房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴权光

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2005年03月10日

营业期限 2005年03月10日至2055年03月09日

经营范围

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；资产评估；信息技术咨询服务；招标投标代理服务；商务代理代办服务(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)。许可项目：工程造价咨询业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

住所 温州市杏花路侨房大厦106号

登记机关



房地产估价机构备案证书

机构名称：温州一川房地产评估有限公司

法定代表人：吴权光
(执行合伙人)或负责人

住所：温州市杏花路侨房大厦106号

联系电话：13905771468

统一社会信用代码：91330302771933204G

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2010-02-11

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字[2005]009号

有效期限：2021年01月05日至2024年01月04日

再次复印无效



中国房地产估价
信用档案系统



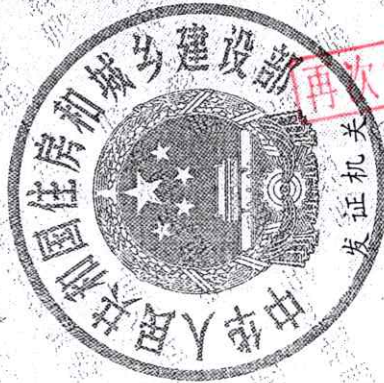
二〇二一年一月五日

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.



发证机关

No. 00287687

再次复印无效

姓名 / Full name

吴权光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330106196511030234

注册号 / Registration No.

3320050028

执业机构 / Employer

温州一川房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-10

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,有权在房地产权利证书上签字。

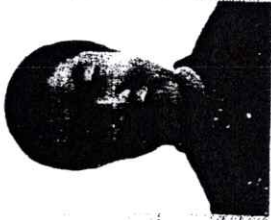
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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. 00201438

再次复印无效



姓名 / Full name

侯韩钊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

330327198605194397

注册号 / Registration No.

33202000033

执业机构 / Employer

温州一川房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

位置区域图



