

## 致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院受理的（2021）沪 0115 执 28057 号一案标的物，吴 [ ]、陈 [ ] 拥有的浙江省龙泉市八都镇龙都玉园 5 幢 1 单元 502 室 住宅 房地产进行了市场价格评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

坐落：浙江省龙泉市八都镇龙都玉园 5 幢 1 单元 502 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区名称：龙都玉园；

建筑面积：89.32 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2023 年 12 月 14 日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法

估价结果：于价值时点，估价对象在评估报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价格为：

总价：人民币伍拾柒万零柒佰元整 (RMB57.07 万元)

折合建筑面积单价：人民币陆仟叁佰捌拾玖元整 (RMB6389 元/平方米)

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。
2. 估价对象建筑面积为 89.32 平方米，根据《龙泉市不动产权属信息查询记录》附记，估价对象附有 118 号储藏室壹间，阁楼壹个。本

次估价的估价结果已包含了储藏室及阁楼的房地产价格。

上海国城土地房地产资产评估有限公司



法定代表人 龙浩

2023年12月22日

龙浩

上海国城土地房地产资产评估有限公司

上海国城土地房地产资产评估有限公司

## 估价结果报告

### 1 估价委托人

委托人：上海市浦东新区人民法院

地址：上海市浦东新区丁香路 611 号

### 2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产资产评估有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：龙浩

营业执照统一社会信用代码：913101187030821889

联系人：傅必其 联系电话：63830052

估价机构资质：1. 上海市房屋管理局核准

一级房地产估价机构

证书编号：沪建房估证字【2023】10 号

2. 上海市规划和自然资源局核定

土地估价机构

备案编号：2020310043

3. 中华人民共和国国家工商行政管理总局核准

全国“守合同重信用”企业

4. 中国土地估价师与土地登记代理人协会核定

A 级资信土地评估中介机构

资信编号：2023A-082

### 3 估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 4 估价对象

#### 4.1 估价对象范围

本次估价对象为浙江省龙泉市八都镇龙都玉园 5 幢 1 单元 502 室住宅 房地产（房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修）。

#### 4.2 估价对象基本状况

坐落：浙江省龙泉市八都镇龙都玉园 5 幢 1 单元 502 室；

所在小区名称：龙都玉园；

建筑面积：89.32 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；权属：产权

#### 4.3 房地产登记和权利状况

根据《龙泉市不动产权属信息查询记录》记载，估价对象登记状况如下：

不动产坐落：龙泉市八都镇龙都玉园 5 幢 1 单元 502 室

用途：城镇住宅用地/住宅 建筑面积：89.32 m<sup>2</sup>

土地使用权面积：55.95 m<sup>2</sup> 使用日期：——至 2083 年 10 月 03 日

限制信息：房产：有查封，有抵押；宗地：无查封，无抵押

不动产状况：

权利人：吴 [ ]、陈 [ ]

权证号（证明号）：浙（2018）龙泉市不动产权第 0001644 号

权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权 权利性质：出让/其他

共有情况：共同共有 登记日期：2018 年 04 月 17 日

权利状态： 现状      转移/注销时间： —————

附记： 附： 118 号储藏室壹间，阁楼壹个。

#### 抵押状况：

抵押权人： 中国建设银行股份有限公司龙泉支行

登记证明号： 浙（2018）龙泉市不动产证明第 0002281 号

抵押方式： 一般抵押      债权数额： 29 万元

登记日期： 2018 年 04 月 17 日

债务履行期限（债权确定期间）： 2014 年 01 月 20 日起  
2029 年 01 月 20 日止

附记： 附： 118 号储藏室壹间，阁楼壹个。

#### 查封状况：

查封文号： （2020）苏民初 852 号

查封机关： 盐城市亭湖区人民法院

查封期限： 2020 年 02 月 25 日起 2023 年 02 月 24 日止

#### 查封状况：

查封文号： （2021）沪 0115 执 28057 号

查封机关： 上海市浦东新区人民法院

查封期限： 2021 年 11 月 26 日起 2024 年 11 月 25 日止

其余查封状况详见附件

### 4.4 估价对象实物状况

#### 4.4.1 土地基本状况

估价对象为浙江省龙泉市八都镇龙都玉园 5 幢 1 单元 502 室，宗地所在位置：东至小路，南至 G322 国道，西至小路，北至小路，所在宗地形状：较规则的几何形状。

乡，龙泉宝剑被誉为“剑中之魁”。龙泉青瓷始于三国两晋，“哥窑”为宋代五大名窑之一。2009年，龙泉青瓷传统烧制技艺入选“人类非物质文化遗产代表作”名录。龙泉曾获国家卫生城市、国家级生态示范区、国家森林城市、浙江省生态市和浙江省园林城市，被誉为“处州十县好龙泉”。

估价对象所在的“龙都玉园”小区位于浙江省龙泉市八都镇，周边商业氛围一般，周围公建配套设施、生活服务设施一般，附近有龙泉市民族中学、大风车幼儿园、八都镇中心卫生院等；公共交通便利度一般，附近有G322国道、龙浦高速等交通干道。

## 5 价值时点

以注册房地产估价师实地查勘日期为依据，确定价值时点为2023年12月14日。

## 6 价值类型

6.1 价值类型：本次估价的价值类型为房地产市场价格。

6.2 价值定义：在满足全部假设和限制条件下，按估价对象房地产在国有土地上以法定用途，基础设施齐全的状况下，于价值时点求得的完全产权价格。

上述估价结果是在满足本报告限制和假设条件下的房地产市场价格，估价对象所在土地用途：城镇住宅用地；土地使用权来源：出让；土地使用期限：至2083年10月03日；房屋用途：住宅。

土地开发程度：红线外（五通）通路、供电、供水、排水、通讯，红线内已建成建筑物。

值或价格的方法。

比较法公式：

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

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

### 9.2 估价步骤

分析采用比较法进行估价所获得的估价结果，结合估价对象的实际情况，考虑本次估价目的，最终确定估价对象的房地产市场价格。

## 10 估价结果

注册房地产估价师遵循估价原则，按照相关的技术标准、规程和规范，评估求得估价对象在全部假设和限制条件下的房地产市场价格为：

总价：人民币伍拾柒万零柒佰元整 (RMB57.07 万元)

折合建筑面积单价：人民币陆仟叁佰捌拾玖元整 (RMB6389 元/平方米)

## 11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王震华	3120170010		2023.12.22
庞钊琛	3120190021		2023.12.22

上海国城土地房产资产评估有限公司  
SHANGHAI GUOCHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

## 12 实地查勘期

实地查勘期：2023 年 12 月 14 日 至 2023 年 12 月 14 日

## 13 估价作业期

估价作业期：2023 年 11 月 14 日 至 2023 年 12 月 22 日 。

(以下空白)

 上海国城土地房地产资产评估有限公司

 上海国城土地房地产资产评估有限公司