

# 上海市静安区恒丰路 31 号 701 室 住宅涉执房地产处置司法评估报告

卷号：沪大雄房估法 GSQ2019003482 号

1 式 6 册/第 5 册



上海大雄房地产估价有限公司  
SHANGHAI DAXIONG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

本报告仅供估价委托人为本估价目的使用，使用权归估价委托人所有  
未经估价委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2019 年 9 月 29 日



由 扫描全能王 扫描创建

## 上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海大雄房地产估价有限公司		资质等级	一级																								
	项目名称	上海市静安区恒丰路31号701室住宅涉执房地 产处置司法评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																								
	报告编号	大雄房估法GSQ2019003482号		出具报告日期	2019年09月29日																								
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	王军		签字估价师(二)	顾勇刚																							
		其他估价师																											
		法定代表人	胡耀清																										
		合作方																											
委托方	山东省菏泽市牡丹区人民法院																												
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	<table border="1"> <tr> <td>坐落</td> <td colspan="5">上海市 静安区 恒丰路31号701室</td> </tr> <tr> <td>估价对象</td> <td>土地面积</td> <td></td> <td>建筑面积</td> <td colspan="2">121.7平方米</td> </tr> <tr> <td>居住类</td> <td colspan="5">公寓</td> </tr> <tr> <td>非居住类</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>					坐落	上海市 静安区 恒丰路31号701室					估价对象	土地面积		建筑面积	121.7平方米		居住类	公寓					非居住类					
坐落	上海市 静安区 恒丰路31号701室																												
估价对象	土地面积		建筑面积	121.7平方米																									
居住类	公寓																												
非居住类																													
估价 目的	估价服务	拍卖																											
估价 结果	价值时点	2019年09月23日																											
	评估总价	6830000 (元)																											





## 致估价委托人函

山东省菏泽市牡丹区人民法院：

我公司接受贵院的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对山东省菏泽市牡丹区人民法院受理的（2019）鲁1702执恢203号案件所涉及的位于上海市静安区恒丰路31号701室住宅房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，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

估价对象为坐落于上海市静安区恒丰路31号701室住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内的固定装修），所在小区名称为“金峰大厦”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为赵春龙、谭琳、赵天呈、赵凡淇，土地宗地号为闸北区天目西路街道92街坊1/1丘，土地使用期限：1997-3-18至2047-3-17止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为综合，宗地（丘）面积为5579.58平方米；房屋建筑面积为121.70平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，竣工日期为1996年，总层数为29层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，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、权利限制3类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：山东省菏泽市牡丹区人民法院、上海市浦东新区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇一九年九月二十三日（实地查勘期）

### 4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。



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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	683 (大写：陆佰捌拾叁万元整)	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	56122	

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用者认真阅读涉执房地产处置司法评估报告全文。

本报告仅为山东省菏泽市牡丹区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一九年九月二十九日起至二〇二〇年九月二十八日止。



上海大雄房地产估价有限公司 (公章)  
 法定代表人：胡海清  
 致函日期：二〇一九年九月二十九日



## 目录

致估价委托人函.....	- 1 -
估价师声明.....	- 4 -
估价的假设和限制条件.....	- 5 -
房地产估价结果报告.....	- 9 -
一、估价委托人.....	- 9 -
二、房地产估价机构.....	- 9 -
三、估价目的.....	- 9 -
四、估价对象.....	- 9 -
五、价值时点.....	- 15 -
六、价值类型.....	- 15 -
七、估价原则.....	- 16 -
八、估价依据.....	- 17 -
九、估价方法.....	- 18 -
十、估价结果.....	- 20 -
十一、注册房地产估价师.....	- 21 -
十二、实地查勘期.....	- 21 -
十三、估价作业期.....	- 21 -
附件.....	- 22 -
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的其他文件资料	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
8、司法评估信息表	
9、专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有专业帮助，未依据相关专业意见）	



## 估价师声明

依据所有参加本次估价的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价的假设和限制条件

### 一、本报告的估价假设

#### 一）、一般假设

1、本次估价对所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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假定它们是合法、真实、准确和完整的。若资料失实或有隐匿，本公司不负任何法律责任。

2、本次估价对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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房屋无安全、环境污染等问题。

3、本次估价仅对估价对象作常规查勘，并未进行结构、装饰及设备内在的质量测试。本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4、本次估价假定估价对象不存在欠缴税费。

5、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6、估价所依据的《上海市不动产登记簿》记载的内容，本次估价假定它们是合法、真实、准确和完整的。其查阅信息日期为二〇一九年九月二十七日，本次估价假设其登记信息内容与价值时点一致。

7、本次估价假定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。

8、本次估计已考虑估价对象内部固定装修对估价对象房地产市场价格的影响。

## 二)、未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需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、最可能的假定。

本次估价无未定事项假设。

## 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设。本次估价背离事实假设如下：

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：山东省菏泽市牡丹区人民法院、上海市浦东新区人民法院）；估价对象未登记预告登记状况信息（建设工程抵押信息）、异议登记信息、房地产抵押信息、地役权状况信息、预告登记状况信息（预购房屋及抵押）、房屋租赁状况信息及文件登记信息等。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。本估价报告估价结果为设定估价对象权属完整状态下的房地产市场价格，未考虑因抵押、担保、债务或其他权利限制对估价对象市场价格的影响。

## 四)、不相一致假设

不相一致假设指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名



称或地址不一致等情况下，估价对象所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

上海市闸北、静安两区行政区划调整方案已获国务院正式批复，闸北区、静安区两区建制撤销，设立新的静安区。故本次估价设定估价对象所在行政区为静安区。

#### 五)、依据不足假设

依据不足假设指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及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告受山东省菏泽市牡丹区人民法院委托，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象于价值时点（二〇一九年九月二十三日）的房地产市场价格，我对用作其他用途或第三人不负法律责任。

2、本估价报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的房地产市场价格，注册房地产估价师认为本估价报告的使用期限为壹年，从估价报告出具之日起生效。但今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产市场价格产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

3、本估价报告未经双方书面同意，任何单位和个人不得将报告的全部或任何一部分用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

4、本估价报告附件是本报告的重要组成部分，使用本估价报告时请



仔细阅读附件。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

5、估价对象的占有、使用、处分等经济活动应依照国家或地方的有关政策法规合法进行，并应向有关部门缴纳相关税费。

6、发现本估价报告中文字、数据等错漏，请及时通知本房地产估价机构进行更正。

7、上述事项发生变化如对估价结果产生影响，则本估价报告估价结论将不成立，本估价报告无效。

8、本估价报告由上海大雄房地产估价有限公司负责解释。



## 涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人：山东省菏泽市牡丹区人民法院

联系人：范河君、张晓

地址：昆明路与八一西路交叉路向西 50 米路北

### 二、房地产估价机构：

名称：上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：胡耀清

联系人：顾勇刚

地址：上海市长宁区中山西路1279弄6号732室

电话：021-59521223

传真：021-59521263

估价资格等级及证书编号：

房地产评估壹级 沪建房估证字[2019]16号

中国土地估价师协会颁发 注册证书A201131007号

### 三、估价目的：

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，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：

#### 1、估价对象财产范围界定：

本次估价对象为坐落于上海市静安区恒丰路 31 号 701 室住宅房地



产,其财产范围包括建筑面积为 121.70 平方米的房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权,室内的固定装修。

## 2、估价对象权益状况

(1) 依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,估价对象土地、房屋权益状况摘要如下:

### ①房屋状况及产权人信息摘录

房屋坐落	恒丰路 31 号			
幢号				
建筑面积	121.70	部位	701	
房屋类型	公寓	其中地下建筑面积	0.00	
所有权来源	买卖	房屋结构	钢混	
房屋用途	居住	竣工日期	1996 年	
权利人	赵春龙、谭琳、赵天呈、赵凡淇		总层数	29
共有人及共有情况	共同共有			
房地产权证号	闸 2005023666			
受理日期	2005-11-18	核准日期	2005-12-4	
备注				

### ②土地状况信息摘录

土地坐落	恒丰路 31 号		
土地宗地号	闸北区天目西路街道 92 街坊 1/1 丘		
使用期限	1997-3-18 至 2047-3-17 止	土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	综合
宗地(丘)面积	5579.58	使用权面积	16.09
独用面积	0	分摊面积	16.09
权利人	赵春龙、谭琳、赵天呈、赵凡淇		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	闸 2005023666		
受理日期	2005-11-18	核准日期	2005-12-4
备注			

### (2) 房地产他项权利状况

根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,估价对象已登记房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制,限制人:山东省菏泽市牡丹区人民法院、上海市浦东新区人民法院);估价对象未登记预告登



记状况信息（建设工程抵押信息）、异议登记信息、房地产抵押信息、地役权状况信息、预告登记状况信息（预购房屋及抵押）、房屋租赁状况信息及文件登记信息等。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。

### （3）估价对象利用状况

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象法定用途为住宅。经注册房地产估价师实地查勘，实际用途为住宅。估价对象于价值时点为正常使用。

## 3、估价对象基本状况

### 1) 土地基本状况：

（1）宗地名称：闸北区天目西路街道 92 街坊 1/1 丘；

（2）土地权属性质、使用权取得方式、用途：权属性质为国有、取得方式为转让，用途为综合；

（3）土地形状：较规则；

（4）土地面积：宗地（丘）面积为 5579.58 平方米；

（5）土地使用期限：1997-3-18 至 2047-3-17 止；

（6）四至：东至梅园路，南至光复路，西至恒丰路，北至长安路；

（7）地势及地质条件：地势平坦，地质条件（抗震能力）对地上建筑物无不良影响；

（8）开发程度：宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、通上水、通下水、供电、通讯、通燃气、通污水）；

（9）规划条件：符合区域规划；

（10）土地级别：参考《上海市 2013 年基准地价更新成果》，估价对象所在区域土地等级为上海市住宅三级。

### 2) 建筑物基本状况



(1) 名称：估价对象所在小区名称为“金峰大厦”；

(2) 建筑规模：估价对象建筑面积为 121.70 平方米；

(3) 建筑层数：估价对象所在建筑物总高为 29 层，估价对象位于其 7 层；

(4) 建筑结构：估价对象所在建筑物建筑结构为钢混；

(5) 设施设备：估价对象所在建筑物水、电、燃气等相关配套设施设备齐全；

(6) 装饰装修：估价对象所在建筑物外立面为涂料、面砖、塑钢窗；室内装修状况：客厅、卧室地面铺设地板，墙面刷涂料；厨房地面铺地砖、墙面贴面砖并配有整体橱柜等厨房设施设备；卫生间地面铺地砖、墙面贴面砖；

(7) 层高：估价对象室内层高合理；

(8) 空间布局及平面布置：估价对象空间布局为平层，平面布局一般；估价对象所在单元楼为 3 梯 8 户，户型为三房；估价对象整体通风采光条件较好；

(9) 房屋用途（功能）：估价对象房屋用途（功能）为居住；

(10) 工程质量：估价对象所在建筑物保温、隔热等较好；维修保养情况及完损程度一般，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况；

(11) 建筑外观：估价对象所在建筑物外立面为涂料、面砖、塑钢窗的住宅楼房；

(12) 竣工日期及新旧程度：估价对象所在建筑物竣工日期为 1996 年，现状成新度一般；

(13) 物业管理：估价对象所在小区物业管理水平一般。

#### 4、估价对象区位状况



### 1) 所在区域介绍

静安区隶属上海市，位于上海的市中心，与六个区相邻，东与黄浦区、虹口区、宝山区为邻；西长宁区、普陀区、宝山区交界；南临长乐路，与徐汇区衔接；北与宝山区接壤。

2015年10月，国务院批复原闸北、静安两区“撤二建一”，设立新的静安区。全区总面积37平方公里，常住人口110万，下辖13个街道1个镇，274个居（村）委会。“静安”因境内古刹静安寺而得名，地处上海市中心，周边与6个区相邻，历史文脉悠久、城市环境优美、商业商务发达、创新活力迸发、信息交通便捷，是上海对外交流的重要窗口。

### 2) 位置状况

(1) 坐落：估价对象位于上海市静安区恒丰路31号701室；

(2) 方位：估价对象所在小区位于上海市内环内，静安区不夜城板块；

(3) 距重要场所距离：估价对象所在小区距人民广场约3公里，距所在区人民政府驻地约3公里；

(4) 临路状况：估价对象所在小区临路情况为西临恒丰路；

(5) 楼栋位置：估价对象所在建筑物位于本小区一般位置；

(6) 朝向：估价对象为东北朝向；

(7) 楼层：估价对象位于总高为29层建筑的第7层。

### 3) 交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区主要出入口位于恒丰路，所在区域通行道路数量较多；

(2) 出入可利用交通工具：估价对象所在小区周边有41路、64路、104路、109路及轨道交通1、12、13号线汉中路站等公交线路；





- (3) 交通管制情况：估价对象所在小区周边道路无明显交通管制；
- (4) 停车情况：估价对象所在小区设有停车位，小区停车位充足率

一般：

- (5) 距城市交通枢纽距离：估价对象所在小区距上海火车站约3公里，距虹桥交通枢纽约20公里，距浦东国际机场约50公里。

#### 4) 基础设施状况

估价对象所在宗地为闸北区天目西路街道92街坊1/1丘，其宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

#### 5) 公建生活设施状况

估价对象所在小区附近有如下公建生活设施：

- (1) 商业配套：华联超市、联华超市等商业配套；
- (2) 学校：浦光中学、上海市民办新华初级中学等；
- (3) 医院：上海市第一人民医院、上海交通大学附属第一人民医院、上海市第十人民医院分院等；

(4) 银行：中国工商银行、中国银行、中国建设银行等；

(5) 邮局：四川路桥邮政支局；

(6) 公园及其他：蝴蝶湾等。

#### 6) 环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在小区为“金峰大厦”，小区内绿化条件较好，其所在区域无明显的环境污染，周围无大型垃圾站或垃圾中转站等；

(2) 人文环境：估价对象所在小区周边的以住宅小区为主，无特殊人文环境；



(3) 景观：估价对象所在小区周边无特殊景观。

#### 7) 住宅集聚度

估价对象所在小区名称为金峰大厦，其周边主要有安丰小区、一天下大厦、东方莱茵等住宅小区。

### 五、价值时点：

本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇一九年九月二十三日。

### 六、价值类型：

1、价值类型：市场价值

2、价值定义：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。

3、价值内涵：

(1) 估价对象为国有土地上的住宅房地产，根据估价目的，估价中将土地所有权按照实际设定为国有，房屋设定为权利人所有；

(2) 估价对象土地使用期限 1997-3-18 至 2047-3-17 止，使用权取得方式为转让；

(3) 估价对象土地用途为综合，房屋类型为公寓，实际用途为居住；

(4) 估价对象建筑面积为 121.70 平方米；

(5) 本次估价对象财产范围包含房屋附属设施设备，室内的固定装修；

(6) 估价对象所在宗地红线外为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）；



(7) 价值时点为二〇一九年九月二十三日（实地查勘期）。

本次估价结果为满足全部假设和限制条件下估价对象房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权，室内的固定装修于价值时点（二〇一九年九月二十三日）的房地产市场价格。

## 七、估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1、独立客观公正原则：注册房地产估价师在中立的立场上，评估出估价对象公平合理的价值。在本次估价过程中注册房地产估价师并未受到有关当事人和估价委托人等外部因素的干扰；与有关当事人和估价委托人并未有利益关系；本房地产估价机构是独立的法人机构。

2、合法原则：房地产估价是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。估价对象四至清楚，权属来源合法。故本次估价遵循此项原则。

3、替代原则：即指同类的房地产之间的价格不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。房地产正常合理价格应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格。在同一市场中，效用相近的房地产，其价值相互牵制趋于一致，即同类房地产之间的价格不得明显偏离。所以具有替代性，故本次估价遵循此项原则。

4、最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用为前提。估价对象的最高最佳利用在法律上允许，技术上可能，财务上可行及价值最大化。注册房地产估价师认为维持现状最能体现其价值，故本次估价遵循此项原则。

5、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，故本次估价遵循价值时点原则。

## 八、估价依据：

### 1、有关法律、法规、行政规章

- <1>《中华人民共和国土地管理法》【主席令第 28 号】
  - <2>《中华人民共和国土地管理法实施条例》【国务院令第 256 号】
  - <3>《中华人民共和国城市房地产管理法》【主席令第 72 号】
  - <4>《中华人民共和国物权法》【主席令第 62 号】
  - <5>《中华人民共和国合同法》【主席令第 15 号】
  - <6>《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第 50 号】
  - <7>《中华人民共和国城乡规划法》【主席令第 74 号】
  - <8>《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》【法释（2004）16 号】
  - <9>《中华人民共和国资产评估法》【主席令第 46 号】
  - <10>《不动产登记暂行条例》【国务院令第 656 号】
  - <11>《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】
  - <12>《人民法院委托评估工作规范》【法办（2018）273 号】
  - <13>其他相关的法律法规文件
- ### 2、有关规范与技术标准
- <1>中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】
  - <2>中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】



<3>其他相关的规范与技术标准

3、估价委托人提供的有关资料

<1>山东省菏泽市牡丹区人民法院委托书

<2>《上海市不动产登记簿》复印件及其他相关资料

4、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

<1>相关区域房屋销售资料

<2>相关区域房屋租赁资料

<3>上海市建筑工程造价信息等

<4>注册房地产估价师实地调查所收集的及查勘所拍摄的照片等资

料

九、估价方法：

1、估价思路及方法的选取

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，结合此次估价目的和估价对象的特点、现状及该地的实际情况，依据估价委托人提供的资料，经注册房地产估价师实地查勘和注册房地产估价师掌握的有关资料，本次估价采用比较法及收益法来确定估价对象房地产市场价格。

选用比较法、收益法的理由：

估价对象为住宅房地产，周边同类物业市场交易较为活跃，在市场上有较多可供选择的可比实例，故可以选用比较法评估估价对象房地产价值。

估价对象为住宅房地产，出租有一定收益，且所在区域类似房源市场租赁较活跃，租赁案例较多，且具有可比性，适合采用收益法评估估价对象房地产价值。



### 不选用成本法和假设开发法的理由

估价对象为住宅房地产，假定为独立的开发建设项目进行成本测算的合理性较差，且近年来房地产市场价格上涨较快，采用成本法较难体现目前估价对象的价值，故不选用成本法评估估价对象房地产价值。

假设开发法适用于待开发房地产的评估，估价对象已开发完成，与周边规划及产业发展相符，已基本实现经济利益最大化，不存在改建必要，故不适合选用假设开发法评估估价对象房地产价值。

最后综合分析两种评估方法的可靠性、合理性等，运用加权平均法取适当的权重系数，综合确定估价对象房地产的市场价值。

### 2、估价方法概述：

(1)比较法：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。

比较法评估中，考虑到选取的可比实例与估价对象的相似度高，采用直接比较的方式可减小评估的误差，故以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。

其步骤为：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

其测算公式为：

可比实例比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

估价对象比较价值=(可比实例比较价值 1+可比实例比较价值 2+……可比实例比较价值 N) /N，其中 N 大于或等于 3。

(2)收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收



益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，应区分报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。

由于报酬资本化法指明了房地产的价值是其未来各期净收益的现值之和，这既是预期原理最形象的表述，又考虑到了资金的时间价值，逻辑严密，有很强的理论基础。故本次估价选用报酬资本化法。

由于估价对象的剩余使用年限较长，且住宅房地产受房地产政策、市场的供求、经济社会发展的状况、国家的金融政策、区位状况及建筑自身的功能等因素的影响较大，故其未来长期租金收益较难准确预测，因此，本次收益法评估采用持有加转售的收益模式。

其步骤为：选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

其测算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V-----收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>-----期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）

V<sub>t</sub>-----期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>-----未来第 i 年的报酬率（%）

Y<sub>t</sub>-----期末报酬率（%）

t----- 持有期（年）

## 十、估价结果：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价



结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法 收益法
评估价值	总价 (万元)	683 (大写：陆佰捌拾叁万元整)	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	56122	

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名	签名日期
王 军	3120140056		2019年 9月 24日
顾勇刚	3120100008		2019年 9月 24日

十二、实地查勘期：起止日期为二〇一九年九月二十三日

十三、估价作业期：自二〇一九年八月二十七日起至二〇一九年九月二十九日止





## 附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价所依据的其他文件资料
- 6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 8、司法评估信息表
- 9、专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有专业帮助，未依据相关专业意见）



# 营业执照

统一社会信用代码 913101147728576966  
证照编号 14000002016082506

名称 上海大雄房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 嘉定区金沙江路 3131 号 4 幢东区 1104 室

法定代表人 胡耀清

注册资本 人民币 200.0000 万元整

成立日期 2005 年 3 月 17 日

营业期限 2005 年 3 月 17 日 至 2035 年 3 月 16 日

经营范围 房地产(土地)估价,有关项目预决算,项目可行性论证咨询  
服务。

【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】



登记机关

2016年08月25日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 胡耀清

住所：上海市嘉定区金沙江路3131号4幢东区1104室

统一社会信用代码：91310114772857696G

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2019】16号

有效期限：2019年07月20日至2022年07月19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. 00142330

姓名 / Full name

王军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

341103198206075033

注册号 / Registration No.

3120140056

执业机构 / Employer

上海大雄房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-15

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations



姓名 / Full name

顾勇刚



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310110197501171231

注册号 / Registration No.

3120100008

执业机构 / Employer

上海大雄房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature



山东省菏泽市牡丹区人民法院  
委 托 书

(2019)鲁1702执恢203号

上海大雄房地产估价有限公司：

我院在执行赵亚娟与赵春龙,谭琳 借款合同纠纷一案中需确定下列财产的处置参考价。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,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。  
需评估的财产如下:

上海市静安区恒丰路31号701室。(房产证号:闸2005023666)



承 办 人: 范河君      联系电话: 17853006358  
联 系 人: 范河君、张晓      联系电话: 17853006125  
本院地址: 山东省菏泽市牡丹区人民法院  
邮    编: 274300



## 上海市不动产登记簿

特别告知:

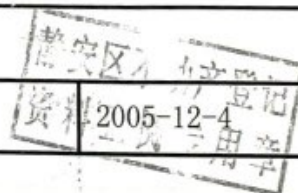
1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

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:201903743280

房屋坐落	恒丰路31号		
幢号		部位	701
建筑面积	121.70	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	1996年
房屋用途	居住	总层数	29
权利人	赵春龙 谭琳 赵天呈 赵凡淇		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	闸2005023666		
受理日期	2005-11-18	核准日期	2005-12-4
备注			



经办人: 林琦

打印日期: 2019年9月27日 10点44分58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、权利限制3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。

No:201903743281

## 土地状况信息

土地坐落	恒丰路31号		
土地宗地号	闸北区天目西路街道92街坊1/1丘		
使用期限	1997-3-18至2047-3-17止	土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	综合
宗地(丘)面积	5579.58	使用权面积	16.09
独用面积	0	分摊面积	16.09
权利人	赵春龙 谭琳 赵天呈 赵凡淇		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	闸2005023666		
受理日期	2005-11-18	核准日期	2005-12-4
备注			

经办人: 林琦

打印日期: 2019年9月27日 10点44分58秒



由 扫描全能王 扫描创建



# 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、权利限制3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。

## 房地产权利限制状况信息

No:201903743283

房地产坐落	恒丰路31号701.702室		
幢号		部位	701
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2015)荷牡民初字第2505-1号
限制方式	正式查封	登记证明号	闸201508008700
限制人	山东省菏泽市牡丹区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2015-7-27	预计结束日期	2021-7-27
受理日期	2015-7-27		
备注	原件归2015-694		
登记信息	2018-06-28续封, 原限制失效日期[2018-07-27] 2018-06-28续封, 原限制失效日期[2021-07-27]		
房地产坐落	恒丰路31号701.702室		
幢号		部位	701
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2016)沪0115财保599号
限制方式	轮候查封	登记证明号	静201608011591
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2016-8-2	预计结束日期	2019-8-2
受理日期	2016-8-2		
备注	原件归2016-827		

经办人: 林琦

打印日期: 2019年9月27日 10点44分58秒



由 扫描全能王 扫描创建

登记簿

## 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4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:201609762665

房屋坐落	恒丰路31号		
幢号		部位	701
建筑面积	121.70	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	1996年
房屋用途	居住	总层数	29
权利人	赵春龙 谭琳 赵天呈 赵凡淇		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	闸2005023666		
受理日期	2005-11-18	核准日期	2005-12-4
备注			

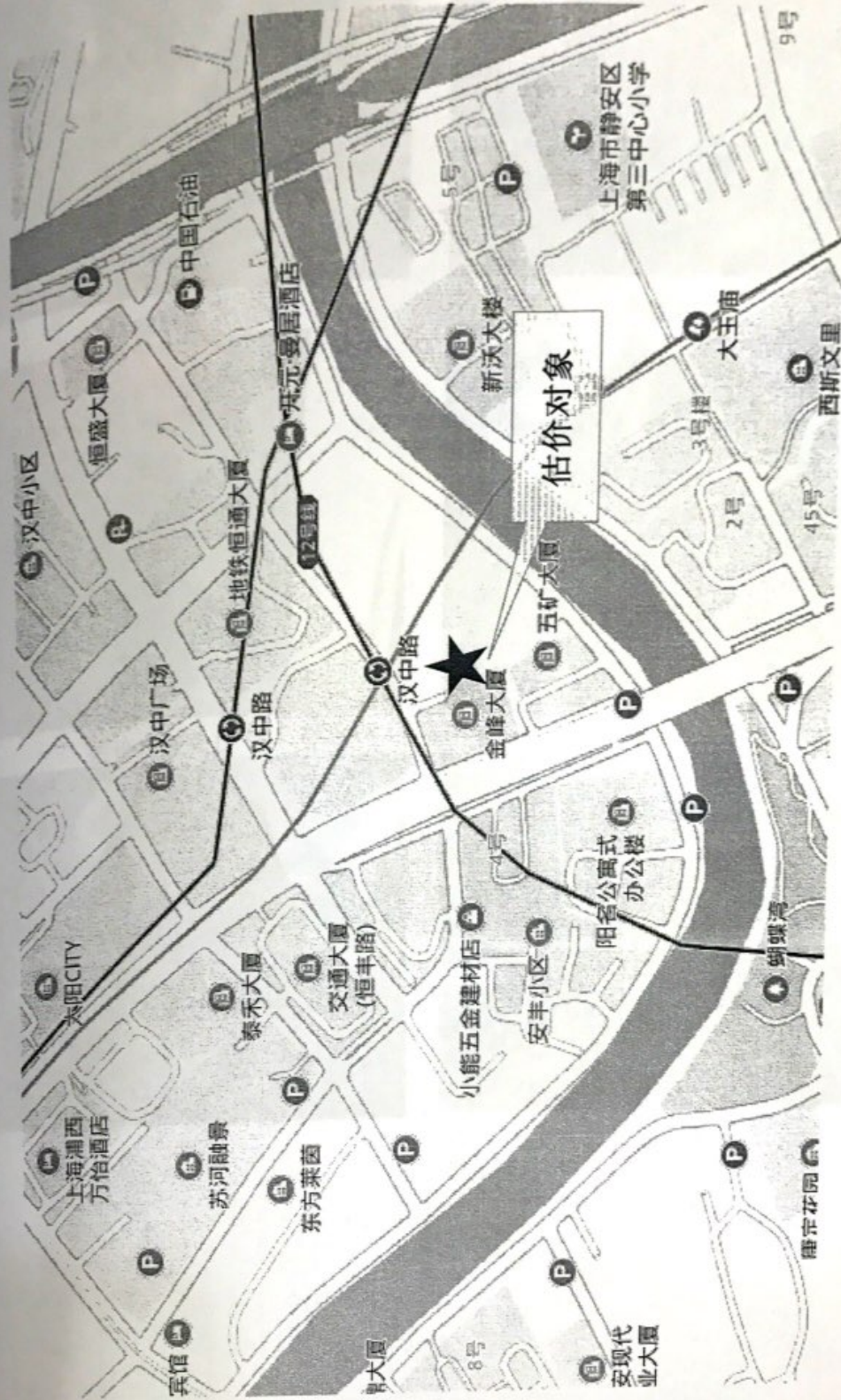
经办人：肖煜超

打印日期：2016年11月3日 9点36分53秒



由 扫描全能王 扫描创建

# 估价对象位置区域图



# 估价对象实地查勘照片

实地查勘人：注册房地产估价师 顾勇刚



临路状况



小区入口



估价对象入口



外景



外景



小区道路



评估信息表

收集齐全评估材料日期	2019/9/23	机构预计完成工作时间	2019/10/3
确认机构经办人	顾勇刚、王军	确认机构经办人日期	2019/9/23
评估是否完成	是	评估开始日期	2019/8/27
评估结束日期	2019/9/29	评估结果	评估完成
评估结果说明	比较法、收益法	评估价	683万元
评估费用	17618元	评估结果有效截止日期	2020/9/28
评估结果经办人	顾勇刚、王军	评估结果经办日期	2019/9/29

