

# 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	上海国城土地房地产资产评估有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	奉贤区兰博路2819弄34号1_3层		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	国城估字2022-00897号		出具报告日期	2022年01月28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)	高敏		签字估价师(二)	陶瑀
		其他估价师				
		法定代表人	龙浩			
合作方						
委托方	上海市长宁区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 奉贤区 兰博路2819弄34号1_3层				
	估价对象	土地面积		建筑面积	286.3平方米	
		居住类	联列住宅			
	非居住类					
	估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2022年01月25日				
	评估总价	4390000(元)				

## 致估价委托人函

上海市长宁区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2021）沪0105执6909号一案标的物，邓■拥有的奉贤区兰博路2819弄34号1-3层联列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：奉贤区兰博路2819弄34号1-3层

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：娜欧佳苑；

建筑面积：286.3平方米（其中地下建筑面积78.34平方米）；

用途：联列住宅；土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2022年1月25日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

**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：人民币肆佰叁拾玖万元整（RMB439万元）

折合地上建筑面积单价：人民币贰万壹仟壹佰壹拾元整（RMB21110元/平方米）

特别提示：报告使用者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。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

法定代表人 龙浩

2022年1月28日

## 估价结果报告

### 1 估价委托人

委 托 人：上海市长宁区人民法院

地 址：上海市长宁区虹桥路 1133 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【2020】08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：2021A-065

### 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

本次估价对象为奉贤区兰博路 2819 弄 34 号 1-3 层 联列住宅 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：奉贤区兰博路 2819 弄 34 号 1-3 层；

所在小区名称：娜欧佳苑；

建筑面积：286.3 平方米（其中地下建筑面积 78.34 平方米）；

用途：联列住宅；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《上海市不动产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

权利人：邓■

共有人：——

房地坐落：奉贤区兰博路 2819 弄 34 号 1-3 层

土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权 使用权来源：出让

用途：住宅

地号：奉贤区奉城镇 22 街坊 15/3 丘

宗地（丘）面积：71327

使用期限：2011-6-29 至 2073-12-29 止

总面积：——



其中独用面积：——

分摊面积：——

**房屋状况：**

幢号：——

室号或部位：1-3层

建筑面积：286.3 平方米（其中地下建筑面积 78.34 平方米）

类型：联列住宅

用途：居住

结构：混合 1

总层数：3

竣工日期：2010 年

面积单位：平方米

房地产权证号：奉 2011009019

**房地产抵押状况信息：**

房地产坐落	奉贤区兰博路 2819 弄 34 号		
幢号		部位	1-3 层
抵押权人	大连银行股份有限公司上海分行		
登记证明号	奉 201216000440	债权数额	
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2012-1-10	核准日期	2012-1-13
备注	最高额抵押 此抵押与奉 2011008925 共同担保最高债权限额：1550 万元 债权发生期间：2012/01/10—2015/01/09		

**房地产权利限制状况信息：**

房地产坐落	奉贤区兰博路 2819 弄 34 号 1-3 层		
幢号		部位	1-3 层
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2020)沪 0105 执 2873 号

限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2020)奉字不动产证明 第 16032800 号
限制人	上海市长宁区人民法院		
限制原因	(2020)沪 0105 执 2873 号		
限制起始日期	2020-12-15	预计结束日期	2023-12-15
受理日期	2020-12-15		
备注			

房地产坐落	奉贤区兰博路 2819 弄 34 号 1-3 层		
幢号		部位	1-3 层
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)沪 0105 执 6909 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2022)奉字不动产证明 第 16001125 号
限制人	上海市长宁区人民法院		
限制原因	(2021)沪 0105 执 6909 号		
限制起始日期		预计结束日期	
受理日期	2022-1-11		
备注			

#### 4.4 估价对象实物状况

##### 4.4.1 土地基本状况

估价对象为奉贤区兰博路 2819 弄 34 号 1-3 层，宗地所在位置：  
东至南门港，南至上海绕城高速，西至城大路，北至兰博路，所在宗地形  
状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限：2011-6-29 至 2073-12-29 止；所在宗地

## 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 2022 年 1 月 25 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：住宅；土地使用权来源：出让；土地使用期限：2011-6-29 至 2073-12-29 止；房屋类型：联列住宅。

土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

## 7 估价原则

本报告遵循房地产估价的独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 7.1 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；评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

独立，是注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在评估中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行评估。

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，包括报酬资本化法和直接资本化法。考虑到估价对象为住宅房地产，租金收益较低且未来长期租金变化趋势难以预测，同时考虑到估价对象所在区域同类型的二手房交易和租赁案例资料充足，本次估价采用直接资本化法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

基本原理公式为：

$$V = \frac{NOI}{R}$$

式中  $V$ —收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）  
 $NOI$ —未来第一年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）  
 $R$ —资本化率（%）

## 9.2 估价步骤

9.2.1 运用比较法得出估价对象的比较价值；

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值；

9.2.3 分析采用比较法和收益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：人民币肆佰叁拾玖万元整 (RMB439 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币贰万壹仟壹佰壹拾元整 (RMB21110 元/



平方米)

### 11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高 敏	20190022		2022.1.28
陶 瑀	3120210027		2022.1.28

### 12 实地查勘期

实地查勘期：2022 年 1 月 25 日 至 2022 年 1 月 25 日

### 13 估价作业期

估价作业期：2022 年 1 月 25 日 至 2022 年 1 月 28 日。

(以下空白)



上海市长宁区人民法院

委托鉴定书

上海国城土地房地产资产评估有限公司：

我院受理的(2021)沪0105执6909号一案，需对上海市奉贤区兰博路2819弄34号1-3层予以评估。依照《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定，经上海市高级人民法院于2022年1月17日电脑配对确定，委托你机构办理。

书面鉴定意见请直接提交至案件承办法官，联系地址：上海市长宁区虹桥路1133号。

联系人：

上海市长宁区人民法院

二〇二二年一月二十日



### 评估信息表

估价报告编号：国城估字2022-00897号

收集齐全评估材料日期	2022年1月25日	机构预计完成工作日期	2022年1月28日
确定机构经办人	高敏、陶瑄	确定机构经办人日期	2022年1月20日
评估是否完成	<input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否	评估开始日期	2022年1月25日
评估结束日期	2022年1月28日	评估结果	RMB439万元
评估结果说明	比较法、收益法	评估价	RMB439万元
评估费用	RMB12128元	评估结果有效截止日期	2023年1月27日
评估结果经办人	高敏、陶瑄	评估结果经办日期	2022年1月28日