



致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市浦东新区博华路 971 弄 8 号全幢花园住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市浦东新区博华路 971 弄 8 号全幢花园住宅涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市浦东新区人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市浦东新区博华路971弄“绿苑别墅”内，估价对象为上海市浦东新区博华路971弄8号全幢花园住宅建筑物及浦东新区北蔡镇陈桥村15/3丘估价对象相应的国有土地使用权，权利人为陈■，建筑面积为201.82平方米，房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，土地用途为花园公寓住宅，竣工于2000年。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2023年12月7日。

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市浦东新区博华路 971 弄 8 号全幢花园住宅房地产（土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为花园公寓住宅，土地使用期限从 2000-11-26 至 2069-07-08 止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，钢混结构，竣工于 2000 年，室内带有装修），于价值时点（2023 年 12 月 7 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修及场地内附属设施，



不含可移动的家具家电等设施设备。

七、估价方法

比较法、收益法。

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]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、收益法，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格为人民币贰仟零壹万玖仟元整（RMB: 2001.9 万元）。

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）		2001.9
	总价大写		贰仟零壹万玖仟元整
	折合地上建筑面积单价（元/m ² ）		99192

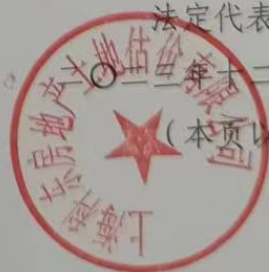
估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2024 年 12 月 29 日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二三年十二月三十日

（本页以下空白）





房地产估价结果报告

一、估价委托人

名 称：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
联 系 人：王琳玮

二、房地产估价机构

名 称：上海科东房地产土地估价有限公司
统一社会信用代码：91310230775245396N
法 定 代 表 人：王 伟
地 址：上海市浦东新区浦东南路 379 号（金穗大厦）
26 楼 A-D 室
电 话：021-50317037、50317038、50317039
传 真：021-50317029
备 案 等 级：一 级
证 书 编 号：沪建房估证字〔2023〕04 号

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

（一）估价对象范围界定

估价对象为上海市浦东新区博华路 971 弄 8 号全幢花园住宅房地产，建筑面积为 201.82 平方米，以及相应的国有土地使用权面积。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于上海市浦东新区博华路 971 弄“绿苑别墅”内，为上海市浦东新区博华路 971 弄 8 号全幢房屋建筑物和浦东新区北蔡镇陈桥村 15/3 丘估价对象相应的土地使用权，建筑面积 201.82 平方米，房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，土地用途为花园公寓住宅，竣工于 2000



年。

(三) 估价对象区位状况

估价对象所在区域市政基础设施条件达到七通（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气），红线内已建有住宅小区。所在区域公共配套设施齐全、基础设施完善，周边住宅聚集度较高。估价对象所在小区周边购物有联华超市、农工商超市等；学校有上海市绿川学校、上海市新云台中学、上海市浦东新区莲溪小学、上海市北蔡中学等；医院有上海市第一妇婴保健院等；银行有中国建设银行、上海农村商业银行等。

估价对象小区周边公交有 792 路、929 路、1025 路、北蔡 2 路等公交线路，距轨道交通 13 号线北蔡站直线距离约 900 米，交通便捷度较好。

(四) 估价对象权益状况

根据估价对象《上海市不动产登记簿》[NO: 202332301059、202332301060、202332301061、202332301062] 的登记状况及登记信息记载如下：

1、房屋状况及产权人信息

房屋坐落	博华路 971 弄 8 号全幢		
幢号	8	部位	全幢
建筑面积	201.82	其中地下建筑面积	/
房屋类型	花园住宅	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2000 年
房屋用途	居住	总层数	3
权利人	陈		
共有人及共有情况	/		
房地产权证号	浦 2004048157		
受理日期	2004-04-19	核准日期	2004-05-17
备注	/		

2、土地状况信息

土地坐落	博华路 971 弄 8 号全幢		
土地宗地号	浦东新区北蔡镇陈桥村 15/3 丘		
使用期限	2000-11-26 至 2069-07-08 止	土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	花园公寓住宅
宗地（丘）面积	27430.00	使用权面积	/
独用面积	/	分摊面积	/
权利人	陈		
共有人及共有情况	/		



房地产权证号	浦 2004048157		
受理日期	2004-04-19	核准日期	2004-05-17
备注	/		

3、他项权利状况

※房地产权利限制状况信息

房地产坐落	博华路 971 弄 8 号全幢		
幢号	8	部位	全幢
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2018) 沪 0115 民初 51391 号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪 (2018) 浦字不动产证明第 14057988 号
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	协助查封		
限制期限	2018-08-30 至 2024-07-23		
受理日期	2018-08-30		
备注	/		
登记	2021-07-23 续封, 原限制失效日期 [2021-08-30]		

房地产坐落	博华路 971 弄 8 号全幢		
幢号	8	部位	全幢
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020 沪 0115 执 21931 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪 (2020) 浦字不动产证明第 14113613 号
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	协助查封		
限制期限	/		
受理日期	2020-11-20		
备注	/		
登记	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		

房地产坐落	博华路 971 弄 8 号全幢		
幢号	8	部位	全幢
限制类型	司法限制	限制文件编号	2021 沪 0115 执 34409 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪 (2022) 浦字不动产证明第 14003151 号
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	协助查封		
限制期限	/		
受理日期	2022-01-06		
备注	/		
登记	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		



房地产坐落	博华路 971 弄 8 号全幢		
幢号	8	部位	全幢
限制类型	司法限制	限制文件编号	2023 沪 0115 民初 62290 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪 (2023) 浦字不动产证明第 14048111 号
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	协助查封		
限制期限	/		
受理日期	2023-06-07		
备注	/		
登记	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		

※ 文件登记信息

申请人	上海市浦东新区建设局		
房地产坐落	详见备注		
文件名称	附有违法建筑并结构相连的房屋认定通知单	文件号	/
登记证明号	(文件)2005010658		
受理日期	2005-04-30		
备注	根据《上海市住宅物业管理规定》第四十二条第三款的规定, 限制博华路 971 弄 1, 5, 6, 8-10, 12-24, 26-31-33, 35-39, 41 号房屋的房地产转移以及抵押登记手续。		

申请人	上海市浦东新区北蔡镇人民政府		
房地产坐落	博华路 971 弄 1 号全幢、2 号全幢、6 号全幢、8 号全幢、9 号全幢		
文件名称	附有违法建筑的不动产通知单	文件号	/
登记证明号	沪 (2020) 浦字不动产证明第 14012818 号		
受理日期	2020-03-06		
备注	根据《上海市房地产登记条例》第二十条、第二十一条的相关规定通知你中心将不动产附有违法建筑的情况在不动产登记簿记载。		

根据估价对象《上海市不动产登记簿》记载, 估价对象于价值时点无房地产抵押、预告登记状况信息、房屋租赁状况信息、异议登记信息、地役权、居住权及地役权状况信息等他项权利状况。

(五) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

估价对象所在建筑总层数为 2 层, 钢混结构, 竣工于 2000 年。建筑物水、电、气、中央空调等配套设施齐全。根据注册房地产估价师现场实



地查勘，估价对象所在建筑物外墙面砖饰面，塑钢窗，室内为正常居住装修（详见附件内景照片），存在搭建情况；层高约 3.0 米。估价对象房屋类型为花园住宅，估价对象为全幢（1-2 层），附有花园、晒台、阁楼、储藏室，建筑面积为 201.82 平方米，估价对象现处于空置状态，所在建筑物属完好房，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。

2、土地实物状况

估价对象坐落于上海市浦东新区博华路 971 弄“绿苑别墅”内，所在小区东至博华路，南至陈春路，西至绿林路，北至绿川安居苑；地处于内中环间。宗地号为浦东新区北蔡镇陈桥村 15/3 丘，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为花园公寓住宅，土地使用期限从 2000-11-26 至 2069-07-08 止，宗地（丘）面积为 27430.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。宗地形状较规则；宗地地势平坦，土地承载力较好，地质条件对地上建筑物基本无不良影响；土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气）及红线内已建有住宅小区。

五、价值时点

本次估价价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2023 年 12 月 7 日。

六、价值类型

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市浦东新区博华路 971 弄 8 号全幢花园住宅房地产（土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为花园公寓住宅，土地使用期限从 2000-11-26 至 2069-07-08 止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，钢混结构，竣工于 2000 年，室内带有装修），于价值时点（2023 年 12 月 7 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场



益乘数将未来收益转换为价值得估价对象价值或价格的方法。本次收益价值计算选用持有加转售模式进行估价。该方法公式如下：

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

式中：V—收益价值（元/平方米）； A_i —期间收益（元/平方米）； V_t —期末转售收益（元/平方米）； Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）； Y_t —期末报酬率（%）；t—持有期（年）

十、 估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]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、收益法，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格为人民币贰仟零壹万玖仟元整（RMB: 2001.9 万元）。

币种：人民币

估价方法		比较法、收益法
估价结果		
评估价值	总价（万元）	2001.9
	总价大写	贰仟零壹万玖仟元整
	折合地上建筑单价（元/m ² ）	99192



十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李嘉团	3120190034		2023.12.30
徐 麟	3120060124		2023.12.30
李新兰	3120140018		2023.12.30



十二、 实地查勘期

2023年12月7日。

十三、 估价作业期

2023年11月21日至2023年12月30日。

(本页以下空白)