

上海市青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899  
弄24号地下1层车位1067室涉执房地产处置司法评估  
报告（副本）

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 沪百盛评字（2022）BB第0018号

估价项目名称： 上海市青浦区华新镇新风中路899弄23号  
1202室及899弄24号地下1层车位1067室涉执  
房地产处置司法评估

估价委托人： 重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价机构： 上海百盛房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师： 潘家声                      注册号： 3120190010

王鹤瑾    注册号： 3120190007

估价报告出具日期： 2022年03月04日

## 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人和其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、勤勉尽责，遵守相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解

释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人: 

鉴定机构: 上海百盛房地产估价有限责任公司

2022年02月10日

附: 鉴定事项基本信息

承办法院	重庆自由贸易试验区人民法院
案号	(2021)渝0192执恢872号
标的物	上海市青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室



## 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人和其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见。

五、勤勉尽责，遵守相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解

释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人: 

鉴定机构: 上海百盛房地产估价有限责任公司

2022年02月10日



附: 鉴定事项基本信息

承办法院	重庆自由贸易试验区人民法院
案号	(2021)渝0192执恢872号
标的物	上海市青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室

## 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	上海百盛房地产估价有限责任公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室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	沪百盛评字（2022）BB第0018号		出具报告日期	2022年03月04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）	潘家声		签字估价师（二）	王鹤瑾
		其他估价师				
法定代表人		丁光华				
合作方						
委托方	重庆自由贸易试验区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 青浦区 华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	117.41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	2022年02月17日				
	评估总价	3830000(元) 房产总价=3730000(元)；其他总价=100000(元)				
	评估单价	房产单价=42099(元/m <sup>2</sup> )；其他单价=3471(元/m <sup>2</sup> )				



## 致 估 价 委 托 人 函

重庆自由贸易试验区人民法院：

根据贵院出具的《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》，我公司对（2021）渝 0192 执恢 872 号一案所涉标的物“上海市青浦区华新镇新风中路 899 弄 23 号 1202 室及 899 弄 24 号地下 1 层车位 1067 室”（以下简称估价对象）居住及特种用途房地产按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》的要求进行了评估，函告如下：

**一、估价目的：**房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**二、估价对象：**估价对象为上海市青浦区华新镇新风中路 899 弄 23 号 1202 室及 899 弄 24 号地下 1 层车位 1067 室房地产，房地产权利人为盛维心，建筑面积合计为 117.41 平方米，其中 1202 室建筑面积为 88.60 平方米，房屋用途为居住，房屋类型为公寓；24 号地下 1 层车位 1067 室，建筑面积为 28.81 平方米，房屋用途为特种用途，类型为其他，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，不包含债权债务等其他财产和权益。

**三、价值时点：**2022 年 02 月 17 日。

**四、价值类型：**房地产市场价值，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双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**五、估价方法：**比较法，收益法。



**六、估价结果：**在满足本报告的评估依据、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如下：

估价结果一览表

估价对象	总价（元）	折合建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）
新风中路 899 弄 23 号 1202 室	RMB 3,730,000 (大写：人民币叁佰柒拾叁万元整)	42,099
24 号地下 1 层车 位 1067 室	RMB 100,000 (大写：人民币壹拾万元整)	3,471
合计：	RMB 3,830,000 (大写：人民币叁佰捌拾叁万元整)	——

## 七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

3 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此  
奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司  
法定代表人：丁志军

2022 年 03 月 04 日



## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
一、本报告的估价假设 .....	5
二、估价报告使用限制 .....	7
估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	18
六、价值类型 .....	19
七、估价原则 .....	19
八、估价依据 .....	20
九、估价方法 .....	22
十、评估过程的说明 .....	24
十一、估价结果 .....	24
十二、注册房地产估价师 .....	24
十三、实地查勘期 .....	25
十四、估价作业期 .....	25
附件 .....	26
1 鉴定人承诺书	
2 上海市房地产估价报告摘要备案表	
3 《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》	
4 估价对象权属资料（《上海市不动产登记簿》复印件）	
5 估价对象地理位置图	
6 估价对象实地查勘情况和相关照片	
7 专业帮助情况和相关专业意见的说明	
8 房地产估价机构营业执照（复印件）	
9 房地产估价机构备案证书（复印件）	
10 注册房地产估价师注册证书（复印件）	



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的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依照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。





## 估价假设和限制条件

### 一、 本报告的估价假设

#### 1 一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，本报告所涉及的一般假设如下：

1.1 注册房地产估价师已对本报告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、准确性和完整性的情况下，对其合法、真实、准确和完整做合理假定。

1.2 注册房地产估价师仅对估价对象实物状况和区位状况作了一般性的查勘，并对房屋安全、内在质量等影响估价对象价值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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准。

1.3 本报告以估价对象具有合法产权并合理持续使用为前提，其占有、使用、处分等经济活动应依照国家和上海市的有关政策法规合法进行，并应向有关政府部门缴纳相关税费等。

1.4 假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

1.5 根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，因网络司法拍卖本身形成的税费，应当依照相关法律、行政法规的



规定，由相应主体承担（增值税、土地增值税和个人所得税由被执行人承担，契税由买受人承担），因此本次评估结果以上述税费负担方式为前提。

1.6 根据《诉讼费用交纳办法》、《关于规范网络司法拍卖、变卖若干期限的意见（试行）》以及其他相关法律法规中的有关条款内容，并结合司法实践，一般而言：涉执财产处置中相关诉讼费由人民法院向被执行人收取，而相关律师费一般按照据以执行的法律文书内容为依据向被执行人收取，被执行人财力不足以支付前述费用的，则从财产处置价款中扣除；涉执财产处置中涉及的评估费、拍卖费则均从财产处置价款中扣除。因此本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

1.7 根据委托方提供材料，估价师未发现估价对象存在租赁权、用益物权以及占有使用情况。同时，根据《上海市不动产登记簿》记载信息，并结合实地查勘，估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。故本次估价中假定估价对象于价值时点不存在租赁权、用益物权以及占有使用情况。

1.8 根据委托方提供材料显示，其并未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）。故本次估价中假定估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

## 2 未定事项假设

未定事项假设是指对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的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。



### 3 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定。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象有抵押和权利限制状况信息，但考虑到本次的估价目的，在房地产司法拍卖中，原有的抵押权因拍卖而消失，查封等权利限制因拍卖而解除，因此在本次估价中，未考虑抵押权和权利限制的影响。

### 4 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

### 5 依据不足假设

依据不足假设是指在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以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

## 二、 估价报告使用限制

估价报告使用限制是指估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。





1 估价师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》撰写本估价报告，对报告中的意见和结论，需根据该规程中的相关约定和定义进行理解和解释。

2 本估价报告和估价结果仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用，不能用做其他任何目的。

3 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



8 未经本公司书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

9 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即2022年03月04日起至2023年03月03日止。





## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

1. 估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院
2. 地址：重庆市渝北区黄山大道中段 68 号 1 号楼执行局
3. 案号：（2021）渝 0192 执恢 872 号
4. 联系人：周立冬
5. 联系电话：023-65439069

### 二、 房地产估价机构

1. 机构名称：上海百盛房地产估价有限责任公司
2. 办公地址：上海市浦东新区民生路 600 号船研大厦 8 楼
3. 法定代表人：丁光华
4. 备案等级：一级
5. 证书编号：沪建房估证字[2019]20 号
6. 联系人：王戎
7. 联系电话：021-68551967

### 三、 估价目的

房地产市场价格价值评估，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

估价对象为上海市青浦区华新镇新风中路 899 弄 23 号 1202 室及 899



弄 24 号地下 1 层车位 1067 室房地产，房地产权利人为盛维心，建筑面积合计为 117.41 平方米，其中 1202 室建筑面积为 88.60 平方米，房屋用途为居住，房屋类型为公寓；24 号地下 1 层车位 1067 室，建筑面积为 28.81 平方米，房屋用途为特种用途，类型为其他，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，不包含债权债务等其他财产和权益。

## 2 估价对象基本状况

### 2.1 名称：估价对象所在小区名称为“恒文\*星尚湾”

图 1：估价对象所在小区



资料来源：估价师实地查勘拍摄

2.2 估价对象坐落为：上海市青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室；所在项目四至范围：东至新府中路，南临河道望华隆路，西靠新风中路，北抵华农路，位于外郊环间，距离人民广场直线距离约23km。



图 2：估价对象位置图



资料来源：百度地图

2.3 规模：1202室建筑面积88.60平方米，规模适中；24号地下1层车位1067室建筑面积为28.81平方米，规模适中。

2.4 用途：土地用途为居住及特种用途，房屋类型为公寓及其他，经实地查勘，房屋实际用途为居住及车位。

### 3 权属

至价值时点，估价对象已经办理并取得不动产权证，权利人为盛维心，根据《上海市不动产登记簿》，设有抵押状况和权利限制信息，其相关权利信息摘录如下：

#### 3.1 房屋状况及土地状况信息：

表 1：估价对象房屋状况明细表

房屋坐落	华新镇新风中路 899 弄 23 号 1202 室及 899 弄 24 号地下 1 层车位 1067 室
权利人	盛维心
房地产权证号	沪（2018）青字不动产权第 010550 号





幢号	23 号	部位	1202 室
建筑面积	88.60 平方米	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	其他	竣工日期	2015 年
房屋用途	居住	总层数	18

房屋坐落	华新镇新风中路 899 弄 23 号 1202 室及 899 弄 24 号地下 1 层车位 1067 室		
权利人	盛维心		
房地产权证号	沪（2018）青字不动产权第 010550 号		
幢号	24 号	部位	地下 1 层车位 1067 室
建筑面积	28.81 平方米	地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	其他	竣工日期	2015 年
房屋用途	特种用途	总层数	0

表 2：估价对象土地状况明细表

土地坐落	华新镇新风中路 899 弄 23 号 1202 室及 899 弄 24 号地下 1 层车位 1067 室		
土地宗地号	青浦区华新镇 9 街坊 56/1 丘		
使用期限	2009 年 12 月 07 日至 2079 年 12 月 06 日止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地（丘）面积	136689.40 平方米	使用权面积	136689.40 平方米
独用面积	未记载	分摊面积	未记载

### 3.2 房地产抵押权状况

估价对象设有抵押权，详见附件。

### 3.3 租赁或占用情况

至估价师现场查勘时，估价对象现状为空置状态。

### 3.4 其它权益状况



根据《上海市不动产登记簿》，估价对象未设有异议、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、地役权、文件等其它权益状况。

#### 4 估价对象土地实物状况

<b>宗地名称:</b>	青浦区华新镇 9 街坊 56/1 丘
<b>四至:</b>	东至新府中路，南临河道望华隆路，西靠新风中路，北抵华农路
<b>宗地(丘)面积:</b>	136689.40 平方米
<b>宗地形状:</b>	较规则
<b>土地用途:</b>	普通商品房
<b>开发程度:</b>	宗地红线内外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、排雨水、通燃气)，基础设施条件完备
<b>土地使用期限:</b>	2009 年 12 月 07 日至 2079 年 12 月 06 日止，至价值时点，剩余土地使用年限 57.80 年
<b>地形地势:</b>	地势平坦，土地平整，无明显不良地质现象
<b>基准地价级别:</b>	根据《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020 年)》(基准日 2020 年 1 月 1 日)，估价对象位于上海市 2020 年基准地价住宅八级地段
<b>规划条件:</b>	估价对象依规划建设，符合现有规划

#### 5 估价对象建筑物状况

估价对象建筑物所在位置



资料来源：百度地图

图 3: 估价对象所在建筑物





资料来源：估价师实地查勘拍摄

### 5.1 楼盘概况

估价对象所在“恒文\*星尚湾”住宅小区地处青浦区华新镇，新风中路与华农路交叉口东南角，外郊环间，由多幢多层和高层住宅组成，规模适中，竣工于 2015 年，在新凤中路、新府中路和华农路均设有出入口。

### 5.2 建筑物位置

估价对象所在建筑物位于小区北侧中部。

### 5.3 外观

估价对象建筑物系一幢总高 18 层的高层住宅，平面近似矩形，外墙下部为石材上部为面砖，装有彩铝窗，底层装有防盗门，平顶。

### 5.4 建筑结构

估价对象建筑结构为钢混。

### 5.5 建筑规模

估价对象建筑面积合计为 117.41 平方米，其中 1202 室建筑面积为 88.60 平方米，层高为 2.8 米；地下 1 层车位 1067 室建筑面积为 28.81 平方米，层高为 3.0 米；所在建筑物总层数为 18 层。

### 5.6 空间布局





估价对象所在建筑物自西向东门牌号为 23、25 号，估价对象为其中的 23 号，为西单元。建筑物出入口位于南侧，平面布局为二梯四户，东侧为 01 室和 02 室，西侧为 03 室和 04 室。估价对象所在建筑物总层数为 18 层，估价对象所在层为 12 层。

估价对象为其中的 1202 室，房屋建筑面积 88.60 平方米，房屋类型为公寓，钢混结构，朝南。经估价师入室查勘，估价对象北进门，房型为三室二厅一厨一卫，进门为餐厅，餐厅东侧为卧室朝南，餐厅北侧为厨房，厨房朝西，餐厅东侧为书房朝北；餐厅南侧为客厅，客厅带一个朝南的阳台。客厅东侧为卧室，朝南。卫生间位于二个卧室中间，朝东。

### 5.7 装修情况

外墙	下部石材上部面砖
门窗	彩铝窗
室内装修	室内地面铺设木地板和地砖，墙面为壁纸，木踢脚、木门窗套；厨房和卫生间地面地砖，墙面墙砖，PVC 吊顶，有成套厨柜，卫生间安装洁具
电梯	二部电梯
设施设备	具备供电、燃气、给水、排水等基本设施，每户配备独立电表、水表、燃气表，通讯、有线电视端口入户，入户配有防盗门及对讲系统
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等情况能满足居住需要

### 5.8 竣工日期

估价对象建筑物竣工日期为 2015 年。



### 5.9 新旧程度、维护保养与物业管理

估价对象所在建筑物外观维护保养状况一般。据估价师实地查勘并向物业管理处核实，由物业公司进行日常管理、维修、保养，房屋基础状况一般。

图 4：估价对象所在建筑物



资料来源：估价师实地查勘拍摄

### 5.10 估价对象 899 弄 24 号地下 1 层车位 1067 室建筑物状况

估价对象位于“恒文\*星尚湾”小区配套的地下车库；24 号地下 1 层车位 1067 室，房屋类型为其他，建筑面积为 28.81 平方米，系单车位，现状作为车位使用。

## 6 房地产区位状况

### 6.1 区域概况

青浦区位于上海市西部，太湖下游，黄浦江上游。东与虹桥综合交通枢纽毗邻，南与松江区、金山区及浙江省嘉善县接壤，西连江苏省的吴江、昆山两市，北与嘉定区相接。全区总面积 668.54 平方公里，下辖 3 个街道、8 个镇。

华新镇位于青浦境域东北部，东与闵行区接壤，南与徐泾、赵巷镇

相邻，西与重固、白鹤镇交界，北与嘉定区相望。全镇总面积 47.6 平方公里。

## 6.2 交通状况

估价对象周边的主要道路有新凤中路、新府中路和沪常高速公路等，道路通达度较高。

估价对象周边的公共交通有公交 773 路、华新 4 路、华新 6 路和华新 8 路等，公共交通便捷度一般。

估价对象所在小区建成较新，设有地下车库，停车便利程度较好。

估价对象所在住宅小区主出入口所临道路为双向车道，出行无限制。

## 6.3 外部配套设施状况

宗地红线内外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排污水、排雨水、通燃气），基础设施条件完备。

估价对象周边商业设施有西郊国际农产品交易中心、宝龙天地等，医疗机构有华新镇秀龙村卫生院等，教育设施有凤溪小学、青浦区华新中学等，文化休闲设施有华隆公园等，能满足日常生活需要。

## 6.4 住宅集聚度

估价对象周边有陆家圩小区、西郊半岛名苑和绿地逸湾等，住宅集聚度较好。

## 五、价值时点

2022 年 02 月 17 日，以完成估价对象实地查勘之日为价值时点。



## 六、 价值类型

1 价值名称：房地产市场价格

2 价值定义：房地产市场价格，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双方交易，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：估价对象（建筑面积 117.41 平方米的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，土地使用权来源为出让，用途为普通商品房，至价值时点，剩余土地使用年限 57.80 年，其中 1202 室建筑面积为 88.60 平方米，房屋用途为居住，类型为公寓；车位建筑面积为 28.81 平方米，房屋用途为特种用途，类型为其他，2015 年竣工）在满足全部假设和限制条件下于价值时点的房地产市场价格。

## 七、 估价原则

本报告中遵循以下估价原则：

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来说均是公平合理的价值或价格的原则。

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的原则。

3 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4 替代原则



要求估价结果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 最高最佳利用原则

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的原则。最高最佳利用是指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。

### 八、 估价依据

#### 1 有关的法律、法规

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020 年 1 月 1 日施行）；

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

1.3 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号；第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

1.4 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号；中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；





1.5 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号；2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

1.6 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第 63 号，2019 年 7 月 16 日修正，2019 年 8 月 13 日起施行）；

1.7 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；

1.8 《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，2005 年 1 月 1 日起施行）；

1.9 《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，2018 年 9 月 1 日起施行）；

1.10 其他有关的法律、法规和政策。

## 2 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

2.2 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

2.3 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.4 《上海市城乡建设用地基准地价成果（2020 年）》；

## 3 估价委托人提供的有关资料

3.1 《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》

3.2 其他资料。

## 4 房地产估价机构依据的其他有关资料

4.1 近期本市房地产市场调查资料；



4.2 评估专业人员实地查勘以及搜集的产调。

## 九、 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件选取估价方法。

估价对象同类房地产数量较多，市场交易活跃，有比较充分的可比实例，故应选用比较法进行估价。

估价对象或同类房地产可通过出租获得收益，且目前该类房地产租赁市场活跃，有比较充分的出租实例，故应选用收益法。

综上所述，本次估价采用比较法，收益法进行评估。

### 1 比较法

#### 1.1 定义：

比较法指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。

#### 1.2 公式： $P = P' \times A \times B \times C$

公式中，P 表示房地产价格，P' 表示可比实例价格，A 表示交易情况修正系数，B 表示市场状况调整系数，C 表示房地产状况调整系数。

#### 1.3 技术路线：

首先，注册房地产估价师结合估价对象周围房地产市场情况以及最新的房地产市场行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个交易实例作为可比实例；然后建立比较基础，确定交易情





况、市场状况、房地产状况等影响价格的因素，利用比较法的测算公式最终求出估价对象的估价结果。

## 2 收益法

### 2.1 定义

收益法是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。本次选用直接资本化法进行测算。

### 2.2 公式： $V = NOI/R$

公式中， $V$  表示房地产价值， $NOI$  表示房地产未来第一年的净收益， $R$  表示资本化率。

### 2.3 技术路线：

首先，评估专业人员应搜集并验证与估价对象未来预期收益相关的数据资料，如估价对象及其类似房地产的收入、费用等数据资料，在此基础上预测估价对象的未来收益，然后根据收益法公式计算收益价格。

## 3 结果确定

根据以上两种估价方法的计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。



## 十、 评估过程的说明

我公司收到重庆自由贸易试验区人民法院于 2022 年 02 月 10 日出具的《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》开始评估工作，注册房地产估价师于 2022 年 02 月 17 日对估价对象进行实地查勘及市场调查，通过选用适宜的估价方法进行评定测算，最终形成评估结论并出具房地产估价报告。

## 十一、 估价结果

评估专业人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在分析所掌握资料与影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象于价值时点的估价结果如下：

估价结果一览表

估价对象	总价（元）	折合建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）
新风中路 899 弄 23 号 1202 室	RMB 3,730,000 (大写：人民币叁佰柒拾叁万元整)	42,099
24 号地下 1 层车 位 1067 室	RMB 100,000 (大写：人民币壹拾万元整)	3,471
合计：	RMB 3,830,000 (大写：人民币叁佰捌拾叁万元整)	—

## 十二、 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘家声	3120190010		2022.3.4
王鹤瑾	3120190007		2022.3.4





### 十三、 实地查勘期

2022 年 02 月 17 日。

### 十四、 估价作业期

2022 年 02 月 10 日起至 2022 年 03 月 04 日止。

# 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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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:202201201020

房屋坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
幢号	23号	部位	1202室
建筑面积	88.60	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	其他	竣工日期	2015年
房屋用途	居住	总层数	18
权利人	盛维心		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2018)青字不动产权第010550号		
受理日期	2018-3-26	核准日期	2018-4-26
备注	原不动产权证书号:沪(2016)青字不动产权第005212号 原核准日期:2016-11-10 2018-04-26 补发;		

打印日期:2022年2月17日 11点22分2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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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。

## 土地状况信息

No:202201201021

土地坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
土地宗地号	青浦区华新镇9街坊56/1丘		
使用期限	2009-12-7至2079-12-6止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地(丘)面积	136689.40	使用权面积	136689.40
独用面积		分摊面积	
权利人	盛维心		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2018)青字不动产权第010550号		
受理日期	2018-3-26	核准日期	2018-4-26
备注	原不动产权证书号: 沪(2016)青字不动产权第005212号 原核准日期: 2016-11-10 2018-04-26 补发;		

打印日期: 2022年2月17日 11点22分2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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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。

## 房地产抵押状况信息

No:202201201024

房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室		
幢号	23号	部位	1202室
抵押权人	中国建设银行股份有限公司上海松江支行		
登记证明号	沪(2016)青字不动产证明第19005499号	债权数额	970000元
债务履行期限	期限从2013-12-13至2038-12-13		
受理日期	2016-10-24	核准日期	2016-11-10
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注			

房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
幢号	23号	部位	1202室
抵押权人	重庆海尔小额贷款有限公司		
登记证明号	沪(2017)青字不动产证明第19026209号	债权数额	1200000元
债务履行期限	期限从2017-9-13至2018-9-13		
受理日期	2017-9-14	核准日期	2017-10-10
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注			

房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室		
幢号	23号	部位	1202室
抵押权人	张洋龙		



登记证明号	沪(2018)青字不动产证明 第19009901号	债权数额	430000元
债务履行期限	期限从2018-5-8至2018-8-8		
受理日期	2018-5-8	核准日期	2018-5-11
抵押担保范围			
关于不动产 转让的约定			
备注			

打印日期：2022年2月17日 11点22分2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、预售房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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。

## 房地产权利限制状况信息

No:202201201026

房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室		
幢号	23号	部位	1202室
限制类型	司法限制	限制文件编号	2018青0864号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2018)青字不动产证明第19016630号
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	(2018)沪0115财保601号		
限制起始日期	2018-7-31	预计结束日期	2024-6-3
受理日期	2018-7-31		
备注			
注记信息	2021-06-04续封,原限制失效日期[2021-07-30]		
房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
幢号	23号	部位	1202室
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020青0249号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2020)青字不动产证明第19005993号
限制人	重庆自由贸易试验区人民法院		
限制原因	(2020)渝0192执512号		
限制起始日期	2020-4-15	预计结束日期	2023-4-14
受理日期	2020-4-15		
备注			

打印日期:2022年2月17日 11点22分2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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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:202201201056

房屋坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
幢号	24号	部位	地下1层车位1067室
建筑面积	28.81	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	其他	房屋结构	钢混
所有权来源	其他	竣工日期	2015年
房屋用途	特种用途	总层数	0
权利人	盛维心		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2018)青字不动产权第010550号		
受理日期	2018-3-26	核准日期	2018-4-26
备注	原不动产权证书号:沪(2016)青字不动产权第005212号 原核准日期:2016-11-10 2018-04-26 补发;		

打印日期:2022年2月17日 11点22分12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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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。

## 土地状况信息

No:202201201057

土地坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
土地宗地号	青浦区华新镇9街坊56/1丘		
使用期限	2009-12-7至2079-12-6止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地(丘)面积	136689.40	使用权面积	136689.40
独用面积		分摊面积	
权利人	盛维心		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2018)青字不动产权第010550号		
受理日期	2018-3-26	核准日期	2018-4-26
备注	原不动产权证书号: 沪(2016)青字不动产权第005212号 原核准日期: 2016-11-10 2018-04-26 补发;		

打印日期: 2022年2月17日 11点22分12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、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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。

## 房地产抵押状况信息

No:202201201058

房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
幢号	24号	部位	地下1层车位1067室
抵押权人	重庆海尔小额贷款有限公司		
登记证明号	沪(2017)青字不动产证明第19026209号	债权数额	1200000元
债务履行期限	期限从2017-9-13至2018-9-13		
受理日期	2017-9-14	核准日期	2017-10-10
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注			

打印日期:2022年2月17日 11点22分12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、预售房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11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。

## 房地产权利限制状况信息

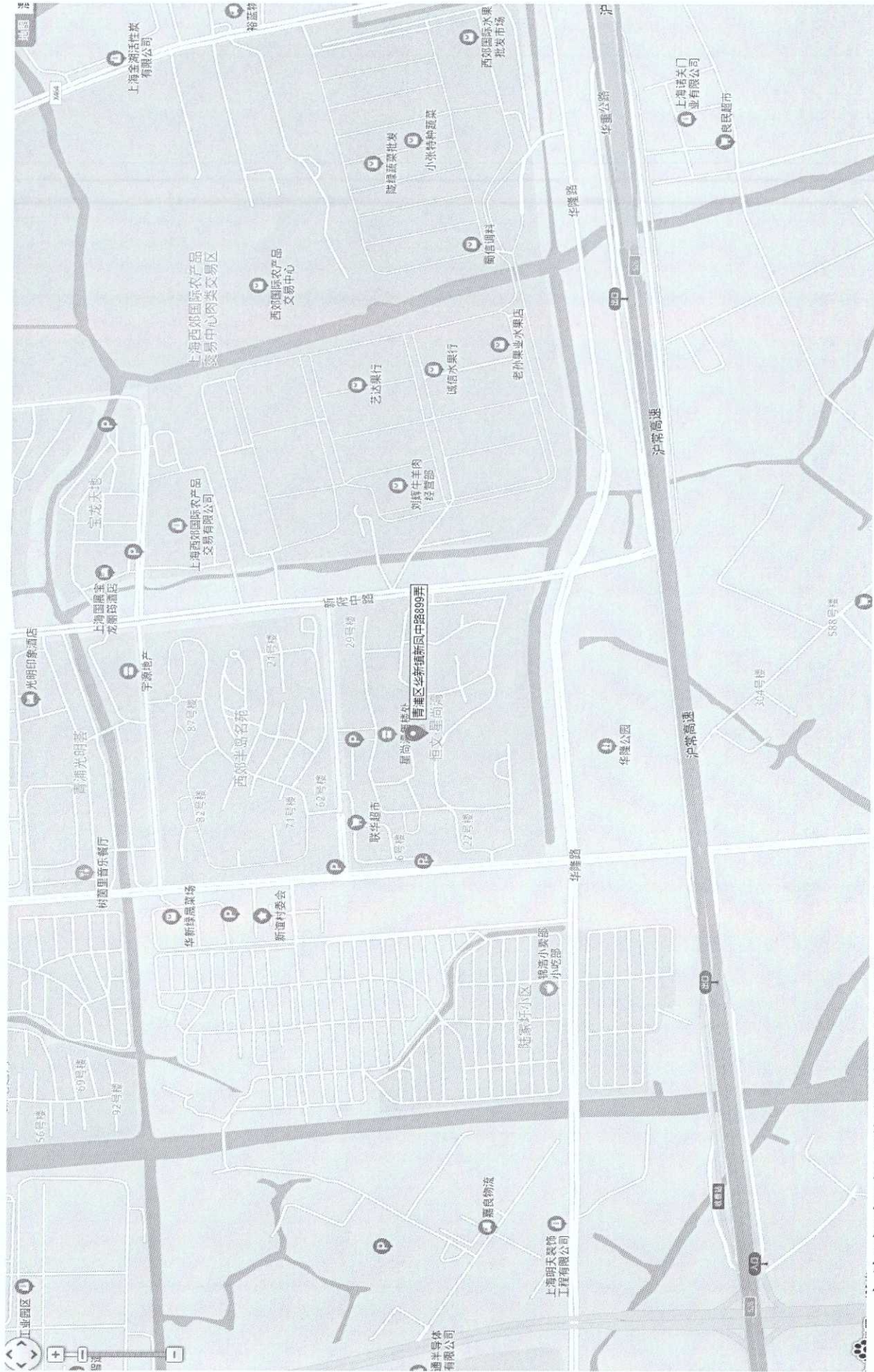
No: 202201201060

房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室		
幢号	24号	部位	地下1层车位1067室
限制类型	司法限制	限制文件编号	2018青0864号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2018)青字不动产证明第19016630号
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	(2018)沪0115财保601号		
限制起始日期	2018-7-31	预计结束日期	2024-6-3
受理日期	2018-7-31		
备注			
注记信息	2021-06-04续封, 原限制失效日期[2021-07-30]		
房地产坐落	青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室		
幢号	24号	部位	地下1层车位1067室
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020青0249号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2020)青字不动产证明第19005993号
限制人	重庆自由贸易试验区人民法院		
限制原因	(2020)渝0192执512号		
限制起始日期	2020-4-15	预计结束日期	2023-4-14
受理日期	2020-4-15		
备注			

打印日期: 2022年2月17日 11点22分12秒



估价对象地理位置图



上海市青浦区华新镇新风中路899弄23号1202室及899弄24号地下1层车位1067室涉执房地产处置司法评估



估价对象实地查勘情况和相关照片



小区入口



单元入口



入户门



内景



车位

查勘人：潘家声、王鹤瑾



外立面

查勘日期：2022年02月17日

在场人：周立冬法官等