

上海市房地产估价报告摘要备案表



202200667098

项目 基本 信息	房地产估价机构	上海联城房地产评估咨询有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市普陀区中山北路3644弄16号505-6室住宅房地产市场价值估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪联城(2022)(估)字第D10001号		出具报告日期	2022年07月07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)	魏冰梅		签字估价师(二)	黄海生
		其他估价师				
		法定代表人	许军			
合作方						
委托方	温州市鹿城区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 普陀区 中山北路3644弄16号505-6室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	53.32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06月30日				
	评估总价	4860000(元)				

涉执房地产处置 司法评估报告

沪联城(2022)(估)字第D10001号

上海市普陀区

中山北路3644弄16号505-6室

住宅房地产市场价值估价

估价委托人：温州市鹿城区人民法院

房地产估价机构：上海联城房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：魏冰梅(注册证书号3120040177)

黄海生(注册证书号3120000102)

估价报告出具日期：二〇二二年七月七日

致估价委托人函

温州市鹿城区人民法院：

受贵方委托，我公司于 2022 年 6 月 24 日至 2022 年 7 月 7 日对上海市普陀区中山北路 3644 弄 16 号 505-6 室住宅房地产进行了估价工作。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：根据《上海市不动产登记簿》，估价对象房地产权证号为沪（2019）普字不动产权第 020225 号，估价对象坐落于上海市普陀区中山北路 3644 弄 16 号 505-6 室，所属小区为“曹家巷小区”，权利人为王国梁，部位为 505-6，房屋建筑面积为 53.32 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1，所有权来源为房改售房，竣工日期为 1992 年，房屋用途为居住，总层数为 6 层，估价对象位于第 5 层，共有人及共有情况未载明，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 19530.57 平方米，地号为普陀区长风新村街道 129 街坊 13 丘。

价值时点：以估价对象实地查勘完成之日，即 2022 年 6 月 30 日作为价值时点。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：在满足估价对象的全部假设与限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果如下：

房地产市场总价值：RMB 4,860,000 元（取整）

总 价 大 写：人民币肆佰捌拾陆万元整

折 合 单 价：91,148 元/平方米

上海联城房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月七日

目 录

注册房地产估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
十四、估价报告使用期限	20
附件	21
1、委托书复印件	
2、估价对象地理位置示意图	
3、估价对象照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价对象实地查勘情况	
6、专业帮助情况	
7、估价机构企业法人营业执照复印件	
8、估价机构资质证书复印件	
9、注册房地产估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、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、我们与本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、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的要求进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师于 2022 年 6 月 30 日对估价对象进行实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

特此声明！

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提：

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，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。本估价报告一般假设如下：

①本估价报告采用的《上海市不动产登记簿》由上海市普陀区不动产登记事务中心提供；本估价报告采用的其它相关文件、资料及其复印件由估价委托人、相关当事人提供，其真实性、可靠性由估价委托人、相关当事人负责，我公司承诺对相关资料尽保密职责。这些资料经过我们审慎检查并无怀疑的理由，假定其提供的资料为合法、真实、准确和完整的。

②本次估价以实地查勘之日 2022 年 6 月 30 日作为价值时点。

③本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

④估价人员仅对估价对象房屋进行表面性的查勘，并未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础和结构等方面的重大质量问题，符合国家或行业规定的质量标准。

⑤本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移等相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

⑥根据委托方（温州市鹿城区人民法院）要求，本次估价对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

⑦委托方（温州市鹿城区人民法院）提供的委托书中，未明确估价对象存

在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，即不考虑评估对象存在欠缴税金及相关费用对估价对象市场价值的影响。

⑧本报告估价结果未扣除房地产拍卖变现时的各种税费。房地产拍卖变现时的税费主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、交易手续费、评估费、登记费和合同公证费、增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税、应补缴的土地出让价款等。

⑨本报告估价结果没有考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对估价对象房地产价值的影响。

⑩本报告估价结果假定人民法院拍卖（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。

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。

本估价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的实际状况不一致的合理假定。

根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象于价值时点设有抵押、司法限制信息。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，因此本次估价不考虑上述抵押、限制信息对估价对象市场价值的影响，即本估价结果为设定估价对象在无抵押、限制前提下的市场价格，在此提请报告使用者注意。

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，或房屋权属证明、土地权属证明等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，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本估价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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件：

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途使用。

2、本报告必须完整使用方为有效，未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部内容。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

3、自估价报告出具之日 2022 年 7 月 7 日起至 2023 年 7 月 6 日止一年内为报告使用期限。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该使用期限相应调减。超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

4、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产价值评估，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

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、本公司拥有对本报告的最终解释权。

三、特别事项说明：

1、本报告的估价结果中未考虑变现过程中所发生的各项费用和大幅贬值风险因素。

2、根据估价人员现场调查，经物业公司人员确认，截至现场查勘日，估价对象欠缴物业管理费人民币 4127.2 元，欠缴保安保洁费人民币 1200 元，合计人民币 5,327.2 元(大写：人民币伍仟叁佰贰拾柒元贰角)(详见附件)，水费、电费、煤气费等缴费情况待查实。提请报告使用人注意！

3、本次现场查勘时，相关当事人均未到现场，故查勘表仅由现场查勘的估价师签名。

4、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。

5、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。

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做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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：温州市鹿城区人民法院
- 2、联系地址：温州市纺织路滨州锦园 10 幢 2 楼
- 3、联系人：王迎冬
- 4、联系电话：0577-88988507

二、估价机构

- 1、名称：上海联城房地产评估咨询有限公司
- 2、住所：上海市嘉定区曹安公路 1615 号 706 室-6
- 3、办公地址：上海市静安区康定路 979 号
- 4、统一社会信用代码：91310115749263865L
- 5、估价资质证书编号：沪建房估证字【2022】01 号
- 6、资质等级：中国房地产估价机构一级资质等级
- 7、法定代表人：许军

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而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象坐落于上海市普陀区中山北路 3644 弄 16 号 505-6 室，为国有出让住宅用地上的住宅房地产，建筑面积为 53.32 平方米。

2、估价对象基本状况

(1) 名称/坐落：上海市普陀区中山北路 3644 弄 16 号 505-6 室，所属小区为“曹家巷小区”，辖属于普陀区长风新村街道。

(2) 小区四至：东至凯旋北路、南至盘湾里、西至中山北路、北至宁夏

路，位于内环线以内(属于武宁板块)

(3) 房地产权益状况

① 估价对象登记状况如下表

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象权利登记状况如下：

房屋状况及产权人信息

房屋坐落	中山北路 3644 弄 16 号		
幢号	——	部位	505-6 室
建筑面积	53.32	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	混合 1
所有权来源	房改售房	竣工日期	1992 年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	王国梁		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2019）普字不动产权第 020225 号		
受理日期	2019-8-6	核准日期	2019-9-4
备注	房改售房 归并 原登记日：2013-07-05 原证号：普 2013019743 2019-09-04 补发：		

土地状况信息

土地坐落	中山北路 3644 弄 16 号		
土地宗地号	普陀区长风新村街道 129 街坊 13 丘		
使用期限	——	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	住宅
宗地（丘）面积	19530.57	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	王国梁		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	沪（2019）普字不动产权第 020225 号		
受理日期	2019-8-6	核准日期	2019-9-4
备注	房改售房 归并 原登记日：2013-07-05		

原证号：普 2013019743 2019-09-04 补发：

②抵押、租赁及权利限制状况

1) 根据《上海市不动产登记簿》，至 2022 年 6 月 28 日，估价对象存在两条抵押信息，抵押权人分别为浙江稠州商业银行股份有限公司温州分行、谢朝晖。（详见附件）

2) 根据《上海市不动产登记簿》，至 2022 年 6 月 28 日，估价对象存在 7 条司法限制信息，限制类型均为司法限制，温州市鹿城区人民法院对估价对象进行正式查封，其余均为轮候查封。（详见附件）

3) 根据估价人员现场调查，估价对象作为自住住宅正常使用。

由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，因此本次估价不考虑上述抵押、司法限制信息对估价对象市场价值的影响，即本估价结果为设定估价对象在无抵押、限制前提下的市场价值。

3、土地基本状况

①四至：宗地东至凯旋北路、南至盘湾里、西至中山北路、北至宁夏路；

②面积：19530.57 平方米；

③土地用途：住宅；

④土地级别：根据上海市规划和自然资源局于二〇二一年印发的《上海市城乡建设用地基准地价(2020)》，估价对象土地等级为上海市住宅二级地区域；

⑤宗地形状：较规则；

⑥地形地势：地貌形态单一，地势平坦；

⑦地基状况：地基承载力较好；

⑧开发程度：宗地开发程度达“七通”（通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通气）。

4、建筑物基本状况

①房屋用途：居住；

②房屋类型：公寓；

③建筑结构：混合 1；

④建筑面积：53.32 平方米；

⑤竣工日期：1992 年；

⑥楼层情况：建筑物证载总层数 6 层，估价对象位于第 5 层；

⑦建筑物外观：建筑物未见墙体裂缝、基础非正常沉降、结构稳定性降低等情况，外墙为涂料装饰，总体保养状况较好；

⑧建筑物内部使用及装修状况：根据估价人员现场查勘，估价对象所在的小区为“曹家巷小区”，由多幢多层住宅组成，小区环境一般，物业管理水平一般。估价对象位于小区最东侧，临轻轨，有一定噪音污染，平面布局为 1 梯 4 户（无电梯）；估价对象主朝向朝南，室内一室一厅一厨一卫，并带一个阳台，房型布局合理，通风采光良好，室内一般住宅装修，地面铺设地砖、木地板，墙面、顶棚为乳胶漆，厨房、卫生间墙面贴瓷砖，有吊顶，作为居住用房正常使用。

⑨设备设施：估价对象建筑物供水、排水、供电、通讯及网络设施等配套完善；

⑩配套设施：地面停车位、安保报警系统、闭路监控系统、保洁等各项设施及服务齐备。

5、区位状况

（1）位置状况描述

估价对象坐落于上海市普陀区中山北路 3644 弄 16 号 505-6 室，辖属于普陀区长风新村街道，所在项目东至凯旋北路、南至盘湾里、西至中山北路、北至宁夏路，位于内环线以内，所处地理位置良好。所在建筑物证载总层数 6 层，估价对象位于第 5 层，主朝向朝南。

（2）交通状况描述

1) 道路状况：估价对象所属项目周边路网密度较大，道路等级较高，附近有内环高架路、金沙江路、北横通道、长宁路等交通主、次干道，道路通达度较高。

2) 公交便捷度：以估价对象为中心，距离估价对象 1 公里范围内有公交 67 路、69 路、224 路、309 路、754 路、765 路等，距离轨道交通 13、4、3 号

线（“金沙江路”站）约 300 米，区域公共交通出行便捷，公交便捷度高。

3) 交通管制情况：该区域内道路基本无交通管制，驾车出行较方便。

4) 停车方便程度：估价对象所在小区设有地面停车位，基本满足停车要求。

（3）外部配套设施状况描述

1) 基础设施状况：周边区域基础设施完善，宗地开发程度达“七通”（通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通气）。

2) 公共服务设施状况：估价对象所在区域配套齐全，周边 2 公里内公共服务设置主要有综合商场：上海环球港、龙之梦购物公园（长宁店）、兆丰广场、上海长宁来福士等。医院：普陀中心医院、长宁区天山中医医院、上海九龙医院等。银行：中国工商银行、交通银行、兴业银行、宁波银行、平安银行、江苏银行等。公园：中山公园、长风公园、曹杨公园。学校：华东师范大学附属小学（分部）、曹杨新村第六小学、上海市朝春中心小学、华东师范大学附属外国语实验学校（顺义路）等。周边公共服务设施齐备。

（4）周围环境状况描述

1) 自然环境

估价对象所在区域自然环境一般，有一定噪音污染。

2) 人文环境

估价对象所在区域人文环境一般。

3) 景观

估价对象周边无特殊景观，对房地产价值无不利影响。

4) 住宅聚集度

估价对象周边聚集有兰笋小区、东露小区等住宅小区，发展较为成熟，规划较为整齐。。

五、价值时点

本次估价以实地查勘之日 2022 年 6 月 30 日作为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型：房地产市场价格。

2、价值定义：

房地产市场价格是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：

估价对象坐落于上海市普陀区中山北路 3644 弄 16 号 505-6 室，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，地号为普陀区长风新村街道 129 街坊 13 丘，宗地（丘）面积为 19530.57 平方米；房屋室号部位为 505-6 室，建筑面积为 53.32 平方米，类型为公寓，用途为居住，总层数为 6 层，竣工日期为 1992 年，宗地开发程度达到“七通”（通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通气），于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的相应的国有出让住宅用地土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，替代原则，价值时点原则，最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，

也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。估价对象已取得了上海市房地产权证，权利性质为出让，建筑物类型为公寓，于价值时点产权明晰。

3、价值时点原则

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的价值。

4、替代原则

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理

性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是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。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本次估价对象按居住用途、建筑面积 53.32 平方米，评估其价值符合最高最佳利用原则。

八、估价依据

1、有关法律文件及行业法规

- (1)《中华人民共和国民法典》(2020年中华人民共和国主席令第45号、2021年1月1日起施行);
- (2)《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行);
- (3)《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号、2020年1月1日起施行);
- (4)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号、2020年1月1日起施行);
- (5)《中华人民共和国城乡规划法》(2007年中华人民共和国主席令第74号、2008年1月1日起施行,2019年4月23日第二次修正);
- (6)《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、1999年1月1日起施行,2014年7月29日修正)
- (7)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号、1990年5月19日起施行)
- (8)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)
- (9)《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)
- (10)《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发〔1985〕19号)
- (11)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号)
- (12)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号、2015年3月1日起施行,2019年3月24日修正)
- (13)《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号、2016年1月1日实施,2019年7月16日修正)
- (14)《上海市房地产转让办法》(上海市人民政府令第21号、2004年4月19日修改)
- (15)《国土资源部关于印发〈不动产登记操作规范(试行)〉的通知》(国土资规〔2016〕6号)

(16)《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)

(17)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

2、技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 温州市鹿城区人民法院委托书[(2020)浙 0302 执 4123 号][(2022)温鹿委评 394 号]

(2)《上海市不动产登记簿》复印件

(3) 委托人提供的其他资料

4、有关市场资料

(1) 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产交易等数据资料

(2) 其他有关市场资料

5、估价人员实地查勘及收集的其他有关资料

九、估价方法

1、选用的估价方法及定义

根据国家标准《房地产估价规范》，结合估价对象用途与估价目的、市场资料及估价对象的实际情况，本次评估采用比较法及收益法两种方法进行评估。

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，基本计算公式：

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。

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。

由于估价收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式，即利用持有期、期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价，计算公式：

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

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值

A_i —估价对象第 i 年净运营收益，简称净收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t —期末报酬率（%）

t—估价对象的收益期或持有期，是自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益或转售时止的时间

2、选用估价方法的理由

（1）比较法

根据市场调查，与估价对象处于同一供需圈或相类似区域，用途相同的类似房地产近几年交易活动较为活跃，有一定的市场交易及挂牌实例，有条件选用比较法进行估价，故采用比较法作为估价方法。

（2）收益法

估价对象房屋类型为公寓，类似的住宅房地产有一定的租赁实例，有条件选用收益法进行估价，故采用收益法作为另一种估价方法。

估价师根据以上两种方法的计算结果，采用加权平均法，综合评定出估价对象的房地产市场价格。

3、不适用估价方法的理由

（1）假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象为成熟办公

物业，不具备开发或再开发潜力，故不宜使用假设开发法。

（2）成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产。本次估价对象非独立的房地产，无法假定为独立的开发建设项目，故不采用成本法。且估价对象周边类似房地产交易和收益的可比实例较多，作为办公类型的房地产，比较法和收益法比成本法能够更好的体现估价对象房地产价值，所以不适合采用成本法。

十、估价结果

估价对象上海市普陀区中山北路 3644 弄 16 号 505-6 室住宅房地产，建筑面积 53.32 平方米，在满足本次估价的全部假设与限制条件下，于 2022 年 6 月 30 日的估价结果为：

房地产市场总价值：RMB 4,860,000 元（取整）

总价大写：人民币肆佰捌拾陆万元整

折合单价：91,148 元/平方米

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
魏冰梅	3120040177		2022年7月7日
黄海生	3120000102		2022年7月7日

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 30 日

十三、估价作业期

2022 年 6 月 24 日至 2022 年 7 月 7 日

十四、估价报告使用期限

自本估价报告出具之日 2022 年 7 月 7 日起至 2023 年月 6 日止一年内为报告使用期限。

上海联城房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月七日

附件

- 1、委托书复印件
- 2、估价对象地理位置示意图
- 3、估价对象照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价对象实地查勘情况
- 6、专业帮助情况
- 7、估价机构企业法人营业执照复印件
- 8、估价机构资质证书复印件
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件

温州市鹿城区人民法院

涉执房产处置司法评估委托书

(2020)浙0302执4123号

(2022)温鹿委评394号

上海联城房地产评估咨询有限公司：

我院在执行浙江稠州商业银行股份有限公司温州分行与王国梁金融借款合同纠纷一案中，需确定王国梁名下坐落于上海市普陀区中山北路3644弄16号505-6室【房地产权证号：沪（2019）普字不动产权第020225号，房屋建筑面积：53.32平方米】的处置参考价。2022年6月17日，本院采用摇号方式确定你公司为评估单位。现根据案件具体情况，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，委托你公司对该不动产进行评估。

评估要求：

1、评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2、评估要点：评估报告应当载明评估对象的名称、坐落、范围、规模、用途、区位状况、实物状况、权益状况、价值类型、价值时点、评估依据（包括评估标准）、评估方法、评估结果及有效期等。

3、 评估期限：你机构在收到本委托书之日起十日内出具评估报告，不能在期限内完成评估且需要延长评估期限的，应当在期限届满前向本院报批。

4、 评估费用：根据浙价服（2011）90号《浙江省物价局关于制定资产评估收费标准的通知》，以最后评估总价值计算评估费用。评估时，由申请执行人预付20%评估费用，司法处置成功后予以结算。

5、 实地查勘：对评估对象应当进行实地查勘，查勘时应当通知当事人（申请执行人：浙江稠州商业银行股份有限公司温州分行，联系电话：13616619182；被执行人/所有权人：王国梁，联系电话：13913981841）到场。当事人不到场的，不影响实地查勘的进行，但必须有通知记录。

6、 其他说明：该财产处置的交易税费按照法律规定各自负担。

你公司接受委托后，必须严格按照相关的法律、法规履行职责。你公司因其他原因拒绝接受委托的，请说明理由，并在签收本委托书后三日内以书面形式回复本院。

另附供评估使用的相关材料。

二〇二二年十月七日



联系人：王迎冬

联系电话：0577-88988507

本院执行局地址：温州市纺织路滨州锦园10幢2楼 邮编：325000

估价对象地理位置示意图



估价对象所处环线位置



估价对象四至情况

估价对象实景照片



估价对象小区入口



估价对象小区地址



估价对象小区环境



估价对象小区环境



估价对象单元入口



估价对象建筑外观



估价对象单元门牌



估价对象建筑外观

估价对象实景照片



估价对象室内-厅



估价对象室内-厅



估价对象室外轻轨轨道



估价对象室内-卧室



估价对象入户门



估价对象楼梯间

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:202203730691

房屋坐落	中山北路3644弄16号		
幢号		部位	505-6
建筑面积	53.32	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	混合1
所有权来源	房改售房	竣工日期	1992年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	王国梁		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2019)普字不动产权第020225号		
受理日期	2019-8-6	核准日期	2019-9-4
备注	房改售房 归并 原登记日: 2013-07-05 原证号: 普2013019743 2019-09-04 补发;		

打印日期: 2022年6月28日 9点15分43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。

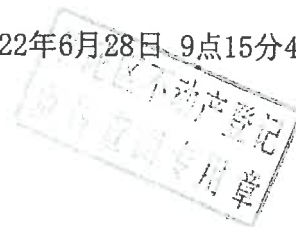
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No: 202203730692

土地坐落	中山北路3644弄16号		
土地宗地号	普陀区长风新村街道129街坊13丘		
使用期限		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	住宅
宗地(丘)面积	19530.57	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	王国梁		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2019)普字不动产权第020225号		
受理日期	2019-8-6	核准日期	2019-9-4
备注	房改售房 归并 原登记日: 2013-07-05 原证号: 普2013019743 2019-09-04 补发;		

打印日期: 2022年6月28日 9点15分43秒



2022/6/28

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:202203730694

房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
抵押权人	浙江稠州商业银行股份有限公司温州分行		
登记证明号	沪(2019)普字不动产证明第07007649号	债权数额	
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2019-5-29	核准日期	2019-5-31
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注	最高额抵押 最高债权数额: 4400000.00元 债权发生期间: 2019-05-29至2022-05-29		

房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
抵押权人	谢朝晖		
登记证明号	沪(2019)普字不动产证明第07014510号	债权数额	800000元
债务履行期限	期限从2019-9-11至2020-3-10		
受理日期	2019-9-11	核准日期	2019-9-16
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注	余额抵押		

打印日期: 2022年6月28日 9点15分43秒

2022/6/28

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。

房地产权利限制状况信息

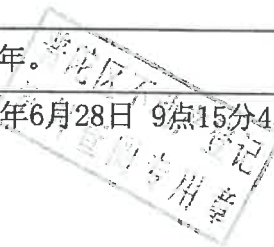
No:202203730701

房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2020)浙0302执4123号之一
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2020)普字不动产证明第07012766号
限制人	温州市鹿城区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2020-8-19	预计结束日期	2023-8-18
受理日期	2020-8-19		
备注			
房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2020)苏1012民初4826号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2020)普字不动产证明第07016023号
限制人	扬州市江都区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2020-9-30	预计结束日期	
受理日期	2020-9-30		
备注	轮候查封, 查封期限为自转为正式查封之日起三年。		
房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)苏0113民初3679号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2021)普字不动产证明第07011657号
限制人	南京市栖霞区人民法院		

限制原因			
限制起始日期	2021-5-31	预计结束日期	
受理日期	2021-5-31		
备注	轮候查封，轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年。		
房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)苏0104民初7856号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2021)普字不动产证明第07012536号
限制人	南京市秦淮区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2021-6-15	预计结束日期	
受理日期	2021-6-15		
备注	轮候查封，轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年。		
房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)苏0113民初4350号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2021)普字不动产证明第07013015号
限制人	南京市栖霞区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2021-6-22	预计结束日期	
受理日期	2021-6-22		
备注	轮候查封，轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年。		
房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)沪0120民初16797号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2021)普字不动产证明第07016601号
限制人	上海市奉贤区人民法院		
限制原因			

限制起始日期	2021-8-20	预计结束日期	
受理日期	2021-8-20		
备注	轮候查封，轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年。		
房地产坐落	中山北路3644弄16号505-6		
幢号		部位	505-6
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2022)沪0107执17号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2022)普字不动产证明第07000294号
限制人	上海市普陀区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2022-1-10	预计结束日期	
受理日期	2022-1-10		
备注	轮候查封，轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年。		

打印日期：2022年6月28日 9点15分43秒



估价对象实地查勘情况

注册房地产估价师已于2022年6月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

专业帮助情况

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

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：上海联城房地产评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 许军

住所：上海市嘉定区曹安公路1615号706室-6

统一社会信用代码：91310115749263865L

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2022】014号

有效期限：2022年03月26日至2025年03月25日



38
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00217904

姓名 / Full name

魏冰梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

34070219700106004X

注册号 / Registration No.

3120040177

执业机构 / Employer

上海联城房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-19

持证人签名 / Bearer's signature



20
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00192842

姓名 / Full name

黄海生

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310110197212045028

注册号 / Registration No.

3120000102

执业机构 / Employer

上海联城房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-29

持证人签名 / Bearer's signature

