

上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室  
及地下 1 层车位 200 涉执房地产处置  
司法评估报告书

上海房地产估价师事务所有限公司

二〇二一年十月二十五日

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 沪房地师估(2021)房字第 0281 号

估价项目名称 上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室及  
地下 1 层车位 200 涉执房地产处置司法评估

估价委托人： 海口海事法院

房地产估价机构： 上海房地产估价师事务所有限公司

注册房地产估价师： 韩艳丽 注册号：3120060030  
刘 琦 注册号：3120130020

估价报告出具日期： 二〇二一年十月二十五日

## 致估价委托人函

海口海事法院：

根据贵方的委托，本公司遵循公开、公正、科学、合理的估价原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局联合发布的《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求对上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室居住房地产及地下 1 层车位 200 进行了评估，并函告如下：

### 一、估价项目名称

上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室及地下 1 层车位 200 涉执  
房地产处置司法评估

### 二、估价委托人

海口海事法院

### 三、估价对象

（一）名称：上海滩花园洋房

（二）坐落：上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室及地下 1 层  
车位 200

(三) 范围: 估价对象为上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室居住房屋及地下 1 层车位 200 的相应土地面积的土地使用权, 包含室内二次装修。

#### (四) 规模

1、建筑物规模: 估价对象 201 室建筑面积为 330.80 平方米, 地下车位建筑面积为 34.84 平方米, 合计 365.64 平方米。

2、土地规模: 估价对象所在宗地为浦东新区洋泾街道 374 街坊 3/2 丘, 宗地面积为 87356 平方米, 其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积。

#### (五) 用途

1、建筑物用途: 201 室用途为居住, 地下车位用途为特种用途

2、土地用途: 住宅

(六) 房地产权利人: 张化冰、韦莺

#### 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而评估房地产市场价格。

#### 五、价值时点

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日, 即 2021 年 9 月 9 日。

#### 六、价值类型

(一) 价值名称: 本估价报告的价值名称为市场价格。

(二) 价值类型: 本估价报告提供的房地产价格为全部限制条件下居住用途房地产于价值时点的房地产市场价格。市场价格是指估价对象经适

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。

（三）价值内涵：本估价报告提供的房地产价值为上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室及地下 1 层车位 200，土地宗地号为浦东新区洋泾街道 374 街坊 3/2 丘、宗地共用面积为 87356 平方米、批准用途为住宅、使用权来源为出让、使用期限为 2009 年 8 月 27 日止 2071 年 10 月 30 日止，至价值时点估价对象土地剩余使用期限为 50 年，房屋类型为公寓和其他、用途为居住和特种用途、结构为钢混、总层数为 6 层、竣工日期为 2005 年，建筑面积为 330.80 平方米的居住房屋和建筑面积为 34.84 平方米的地下车位及其相应土地使用权的房地产，包含室内二次装修价值，在“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）条件下于 2021 年 9 月 9 日的市场价值，不包含将估价对象恢复原始格局的费用。

## 七、估价方法

本次估价所使用的估价方法为比较法、收益法。

## 八、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析,按照房地产价格评估的基本原则和估价程序,选择合适的评估方法,估价对象房地产在满足全部限制条件下于价值时点的市场价值为:人民币叁仟陆佰柒拾捌万捌仟元整 (RMB: 36,788,000.00 元)。

具体如下表:

币种: 人民币

相关结果		估价方法		测算结果		估价结果	
		比较法	收益法	比较法	收益法		
乳山路 506 弄 22 号 201 室	总价(元)	38273600 叁仟捌佰贰拾柒万 叁仟陆佰元	34502400 叁仟肆佰伍拾万贰 仟肆佰元	36388000 叁仟陆佰叁拾捌万 捌仟元			
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	115700 壹拾壹万伍仟柒佰 元	104300 壹拾万肆仟叁佰元	110000 壹拾壹万元			
地下 1 层车位 200	总价(元)	400000 肆拾万元	/	400000 肆拾万元			
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	11481 壹万壹仟肆佰捌拾 壹元	/	11481 壹万壹仟肆佰捌拾 壹元			
合计	总价(元)	36788000 叁仟陆佰柒拾捌万捌仟元					

## 九、特别提示

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

2、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;

3、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使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构

和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

5、经委托方介绍，本报告估价对象交易税费负担方式为交易双方各自负担。

6、根据现场查勘，估价对象与 101 室为同一权利人使用，现已连通，估价对象原始格局已改变，本次评估价格不包含将估价对象恢复原始格局的费用。

上海房地产估价师事务所有限公司

法定代表人 贾明宝

二〇二一年十月二十五日

## 目 录

估价师声明 .....	9
估价假设和限制条件 .....	10
一、估价的假设前提 .....	10
二、报告使用限制 .....	13
估价结果报告 .....	14
一、估价委托人 .....	14
二、房地产估价机构 .....	14
三、估价目的 .....	14
四、估价对象 .....	14
五、区位状况及市场背景 .....	18
六、价值时点 .....	24
七、价值类型 .....	24
八、估价原则 .....	25
九、估价依据 .....	27
十、估价方法 .....	28
十一、估价结果 .....	30
十二、注册房地产估价师 .....	31
十三、实地查勘期 .....	31
十四、估价作业期 .....	31
十五、估价报告有效期 .....	31
附 件 .....	32



附件一、《司法鉴定委托书》 [ (2021) 琼技鉴委 6 号 ] .....	33
附件二、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252288] .....	35
附件三、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252289] .....	36
附件四、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252290] .....	37
附件五、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252290] .....	38
附件六、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252310] .....	39
附件七、估价对象地理位置示意图 .....	40
附件八、估价对象现状照片（估价对象外部照片、内部照片、周边情况） .....	41
附件九、房地产估价机构营业执照 .....	46
附件十、房地产估价机构备案证书 .....	47
附件十一、注册房地产估价师注册证书 .....	48
涉执房地产处置司法评估技术报告 .....	49
一、估价对象区位状况描述与分析 .....	51
二、估价对象实物状况描述与分析 .....	54
三、估价对象权益状况描述与分析 .....	56
四、市场背景描述与分析 .....	58
五、估价对象最高最佳利用分析 .....	62
六、估价方法适用性分析 .....	65
七、估价测算过程 .....	67
八、估价结果确定 .....	90

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 4、 注册房地产估价师韩艳丽、刘琦于价值时点（2021 年 9 月 9 日）进行了实地查勘。
- 5、 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 6、 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]、《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》、《人民法院委托评估工作规范》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设前提

#### (一) 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、涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘之日，即 2021 年 9 月 9 日为价值时点。

2、本报告估价作业人员仅对估价对象建、构筑物作了一般性查看，未对其结构及设施的内在质量进行检测。本次估价以估价对象符合国家或行业规定的质量标准为前提进行评估。

3、估价对象房地产为涉执房地产，产证及其他权属资料原件现不能提供给我司作为估价依据，仅以房地产权证复印件作为依据。委托方已承诺对原件的真实性、合法性和完整性进行核实，本报告以该委托方的承诺为前提，所采纳的建筑面积引自委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）。

4、本估价报告以估价对象房地产可以持续使用和发挥效用为前提进行评估，未考虑强制处分和快速变现因素的影响。

5、本估价报告提供的估价结果包含估价对象室内二次装修价格，但不考虑处置过程中所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

6、本估价报告中的估价对象已设定司法限制，根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252292]记载，限制人为海口海事法院，限制起始日期为 2020 年 6 月 22 日，预计结束日期为 2023 年 6 月 22 日，限制方式为正式查封；另有限制人为武汉市中级人民法院，限制起始日期为 2020 年 7 月 8 日，限制方式为轮候查封，轮候查封期限为自转为正式之日起三年。

7、本估价报告中的估价对象居住房地产为自用，故不考虑租约限制。

8、涉执房地产处置司法评估时应考虑交易税费负担方式，本次经与委托方协商，交易税费负担方式为交易双方各自负担。交易过程中涉及税费有土地增值税、增值税、附加税、企业所得税、印花税、交易手续费、交易登记费等。

9、根据现场查勘，估价对象与 101 室为同一权利人使用，现已连通，估价对象原始格局已改变，本次评估价格不包含将估价对象恢复原始格局的费用。

## （二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须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。

## （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定，本估价报告背离事实假设如下：

本估价报告中的估价对象已设定司法限制，根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252292] 记载，限制人为海口海事法院，限制方式为正式查封，限制起始日期为 2020 年 6 月 22 日，预计结束日期为 2023 年 6 月 22 日；另有限制人为武汉市中级人民法院，限制方式为轮候查封，限制起始日期为 2020 年 7 月 8 日，轮候查封期限为自转为正式之日起三年。

同时根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252290] 记载，估价对象设有抵押信息，抵押权人为渣打银行（中国）有限公司上海城建国际中心支行，债权数额为 11690544.41 港元，债权发生期间为 2009 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日止。

涉执房地产处置司法评估时不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。故本次估价设定无查封、未设立担保物权及其他优先受偿款的财产进行评估。

#### （四）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，本估价报告无不相一致假设。

#### （五）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，本估价报告依据不足假设如下：

1、估价委托人不是估价对象权利人，委托方已承诺对原件的真实性、合法性和完整性进行核实，本次估价以委托人提供的相关权属证明文件与原件一致为假设前提。

2、涉执房地产处置司法评估时应考虑估价对象欠缴税费（含物业费、供暖费、水电气费等），我司估价人员进行了尽职调查仍然难以取得该涉执房屋相关欠缴金额情况，故本次设定估价对象无欠缴税费。

若上述条件及本报告依据的其他条件发生变化时，本估价报告自行失效。

## 二、报告使用限制

1、估价报告使用人为估价委托人、后期司法处置案件中经估价委托人确认的其他报告使用者。

2、本估价报告仅人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，用于其他用途，本估价报告无效。

3、本估价报告使用期限为自本报告出具之日起一年内，超过一年的，请委托人或人民法院谨慎使用，建议重新评估。

4、本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

5、未经我司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得引用于公开的文件、公告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

6、原 2021 年 9 月 15 日出具的《上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室及地下 1 层车位 200 涉执房地产处置司法评估书》报告作废，以本报告为准。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1、委托人：海口海事法院
- 2、地址：海南省海口市白龙南路28号
- 3、联系人：符政榆
- 4、联系电话：0898-66118207

### 二、房地产估价机构

- 1、机构名称：上海房地产估价师事务所有限公司
- 2、法定代表人（执行事务合伙人）：贾明宝
- 3、住所：上海市杨浦区国定支路26号2234室
- 4、统一社会信用代码：91310110132271427F
- 5、备案等级：一级
- 6、证书编号：沪建房估证字[2019]17号
- 7、有效期限：2019年7月20日至2022年7月19日
- 8、联系地址：上海市浦东新区南泉北路201号10楼
- 9、联系电话：021-58826060

### 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值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围界定

估价对象为位于上海市浦东新区乳山路 506 弄“上海滩花园洋房”22 号 201 室居住房地产及地下 1 层车位 200。小区东至桃林路，南至商城路，西至源深路，北至乳山路，根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》[No: 202102252288]、[No: 202102252289]、[No: 202102252310]（复印件）记载，估价对象 201 室建筑面积为 330.80 平方米，地下车位建筑面积为 34.84 平方米，合计 365.64 平方米，包含室内二次装修价值。

## （二）估价对象基本状况

### 1、名称

上海滩花园洋房

### 2、坐落

上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室及地下 1 层车位 200

### 3、范围

估价对象为上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室居住房屋及及地下 1 层车位 200 的相应土地面积的土地使用权，包含室内二次装修。

### 4、规模

（1）建筑物规模：估价对象 201 室建筑面积为 330.80 平方米，地下车位建筑面积为 34.84 平方米，合计 365.64 平方米。

（2）土地规模：估价对象所在宗地为浦东新区洋泾街道 374 街坊 3/2 丘，宗地面积为 87356 平方米，其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积。

### 5、用途

（1）建筑物用途：201 室用途为居住，地下车位用途为特种用途



(2) 土地用途：住宅

## 6、估价对象权益状况

(1) 登记状况及登记信息

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》[No: 202102252288]、  
[No: 202102252289]、[No: 202102252310]（复印件）记载，估价对象的  
登记状况如下：

权利人：张化冰、韦莺

土地状况：

土地坐落：乳山路 506 弄 22 号 201 室

土地宗地号：浦东新区洋泾街道 374 街坊 3/2 丘

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：住宅用地

宗地（丘）面积：87356.00 平方米

房屋状况：

幢号	506 弄 22 号	506 弄 7 号西
部位	201	地下 1 层车位 200
建筑面积	330.80 平方米	34.84 平方米
房屋类型	公寓	其他
房屋结构	钢混	钢混
所有权来源	买卖	买卖
竣工日期	2005 年	2005 年
房屋用途	居住	特种用途
总层数	6	0

## （2）他项权利状况

根据注册房地产估价师现场查看，估价对象为自用，故本次不考虑租约限制。

本估价报告中的估价对象已设定司法限制，根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252292]记载，限制人为海口海事法院，限制方式为正式查封，限制起始日期为 2020 年 6 月 22 日，预计结束日期为 2023 年 6 月 22 日；另有限制人为武汉市中级人民法院，限制方式为轮候查封，限制起始日期为 2020 年 7 月 8 日，轮候查封期限为自转为正式之日起三年。

同时根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252290]记载，估价对象设有抵押信息，抵押权人为渣打银行（中国）有限公司上海城建国际中心支行，债权数额为 11690544.41 港元，债权发生期间为 2009 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日止。

## （三）估价对象实物状况

### 1、土地基本状况

宗地坐落：估价对象位于上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室。

宗地形状、四至：宗地形状较规则，大致呈矩形；四至为东至桃林路，南至商城路，西至源深路，北至乳山路。

土地用途：住宅。

宗地面积：87356 平方米，其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积。

土地使用期限：2009 年 8 月 27 日止 2071 年 10 月 30 日止，至价值时点估价对象土地剩余使用期限为 50 年。

开发程度：估价对象土地开发程度为“七通”（即红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

地质地貌：估价对象所在区域属长江三角洲冲积平原，地貌形态单一，地势平坦，基地承载力好。

## 2、建筑物基本状况

估价对象为上海市浦东新区乳山路 506 弄“上海滩花园洋房”内 22 号 201 室，权利人张化冰、韦莺。根据估价人员实地勘察 22 号为地上 6 层的多层住宅，钢混结构，竣工于 2005 年，外墙为石材贴面，每层两户，一部电梯一道楼梯。根据现场查勘，估价对象 201 室与 101 室为同一权利人使用，现已连通，201 室原始入口已封闭，仅能从 101 室内部楼梯进入。201 室现状房型为五房一厅，三间卧室朝南，两间卧室朝北，卧室均为套房设计，带套内卫生间和衣帽间，内部装修情况为：实木地板、立邦漆、墙纸、背景墙、花式石膏吊顶、玻璃移门、组合柜等，卫生间、厨房地面铺设大理石地砖，墙面贴面砖，PVC 吊顶。估价对象物业管理公司为上海长宜物业管理有限公司，物业管理费为 3.5 元/月·平方米，现场维护状况较好。根据委托方要求，本估价报告中估价结果包含室内二次装修价格，不包含将估价对象恢复原始格局的费用。

## 五、区位状况及市场背景

### （一）区位状况

#### 1、位置条件

坐落：上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室。

方位：估价对象位于上海市浦东新区洋泾板块，小区四至为东至桃林

路，南至商城路，西至源深路，北至乳山路。

与重要场所（设施）的距离：估价对象地处内环内，距离小陆家嘴-张杨路市级商业中心 900 米，位于社区商业中心。

朝向：南。

楼层：22 号总层数为地上 6 层，估价对象位于 2 层。

## 2、交通条件

道路状况：估价对象所在宗地估价对象所在宗地临次干道乳山路，周边有主干道张杨路、次干道源深路等道路，临路状况较好，距离内环高架路匝口 3.2 公里，交通通达度较好。

出入可利用的交通工具：估价对象所在区域估价对象所在区域距离轨道交通 6 号线源深体育中心站 0.5 公里；周边 200 米内有 6 条线路站点，线路有 522 路、787 路、819 路等，交通便捷度较高。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：估价对象所在小区配有地下停车库，停车条件较好。

## 3、基础设施及公共配套条件

基础设施：估价对象所在宗地基础设施状况完善，宗地外“七通”（即红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

公共服务设施：估价对象周边有派出所、医院、学校、菜市场、银行、邮局、便利店、酒店、餐饮店、健身会所等商服配套设施，基础设施齐全，公共配套完善。

## 4、环境状况

自然环境：估价对象位于上海市浦东新区洋泾板块，该板块内无工业

污染，自然环境一般。

人文环境：估价对象所在区域周边多为同类型住宅小区，如陆家嘴国际华城、陆家嘴花园、盛世年华等中高档住宅小区，人文环境较好。

景观：估价对象所在小区环境优雅，绿化环境较多，景观较好。

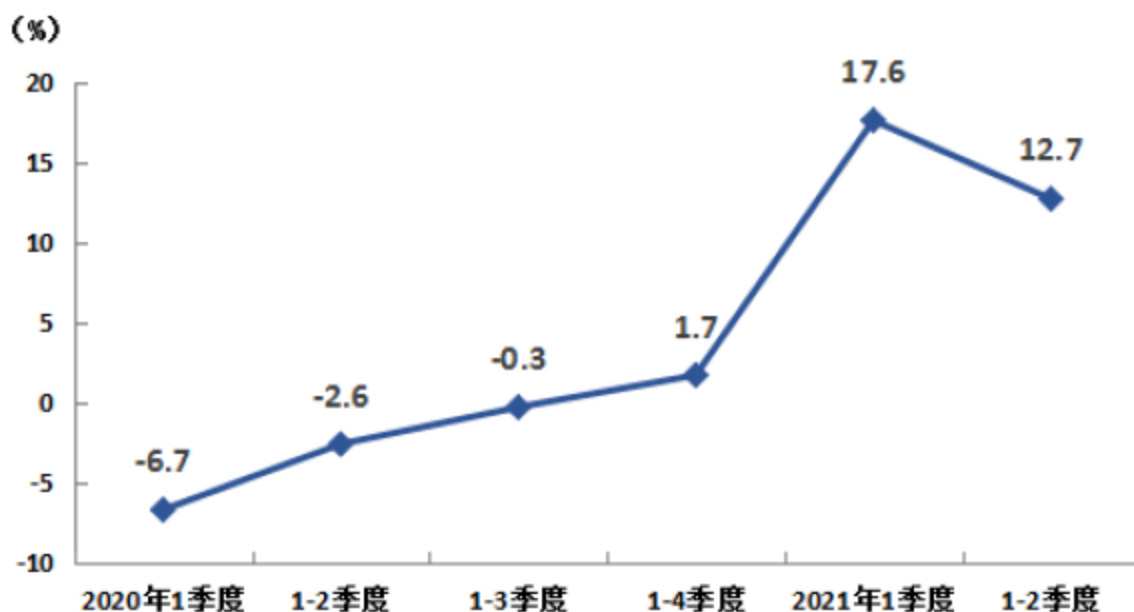
## （二）市场背景

### 1、当地经济社会发展简况

今年以来，在市委、市政府的坚强领导下，上海深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话和浦东开发开放 30 周年庆祝大会上重要讲话精神，以推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理为目标导向，聚焦主要目标、重点任务和重大项目，狠抓各项政策落地落实，全力做好“十四五”开局工作。上半年，全市经济持续恢复、韧性增强，经济效益不断提高，生产需求较快增长，就业物价总体稳定，民生保障稳步提升，经济发展呈现稳中加固、稳中有进、稳中向好的态势。

根据地区生产总值统一核算结果，上半年上海市地区生产总值 20102.53 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 12.7%，增速比一季度回落 4.9 个百分点；两年平均增长 4.8%，两年平均增速比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业增加值 32.96 亿元，同比下降 4.7%，两年平均下降 11.0%；第二产业增加值 4989.22 亿元，同比增长 17.3%，两年平均增长 3.8%；第三产业增加值 15080.35 亿元，同比增长 11.3%，两年平均增长 5.2%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 75.0%。

图 1 上海市地区生产总值增长速度（累计同比）



总的来看，上半年上海经济持续稳定恢复，稳中加固、稳中有进、稳中向好。但也要看到，全球疫情持续演变，外部不稳定不确定因素较多，全市经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。下一步，要深入学习贯彻习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上重要讲话和考察上海重要讲话精神，坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展，把稳增长摆在突出位置，狠抓“十四五”规划落地实施，着力强化“四大功能”、深化“五个中心”建设，全面贯彻落实打造社会主义现代化建设引领区的部署要求，坚定推进浦东改革开放再出发，在持续增强硬实力的同时全面提升软实力，着力促进经济持续向好，确保实现“十四五”良好开局。

## 2、当地房地产总体状况

今年上半年，全国楼市热度不减，整体延续了 2020 年良好的运转态

势，随着中央密集出台的调控政策，确保“稳房价、稳地价、稳预期”有效落实。目前，主要城市调控效果已初步显现。

上海作为全国最大的经济中心城市，在楼市调控中发挥积极效力，从供给端及需求端两个方面着手，保障供需持续稳定。伴随着各类规划不断落地，也确保了上海楼市持续向上的可能性。

第二季度，上海新建商品住房新增供应约 238.8 万平方米，环比上涨 146.2%，同比上涨 15.6%。一手商品住宅成交量共计约 245.8 万平方米，环比下跌 23.5%，同比下跌 0.9%。一手商品住宅成交均价环比下降 4.8%，达到每平方米人民币 53,150 元，同比下降 11.8%。

2021 年一季度，上海楼市高频加码，接连出台“121 新政”、“沪七条”、加强个人住房信贷工作管理等政策，继续以稳地价、稳房价、稳预期为目标。二季度，上海楼市继续响应中央对楼市“三稳”宗旨，促进房地产市场平稳发展。调控政策进一步收缩，趋向精准化，房企操盘能力面临重大考验。

### 3、板块内房地产市场分析



估价对象位于浦东新区洋泾板块。洋泾板块位于源深路以东和浦东大道以南、罗山路以西、杨高中路以北的浦东内环以内区域，左拥陆家嘴，右抱世纪公园，区域内有新建的源深体育中心、上海海事大学等。洋泾板块是浦东最早的居民聚居区之一，堪称是陆家嘴 CBD 的后花园。在这里，有着连接杨浦区和浦东新区的杨浦大桥，是整个浦东与上海北区往来的重要枢纽；浦东名校有不少都集聚于此；上海最大的体育公园之一的源深体育中心就坐落在板块中西部。整个洋泾板块可以说就是一个大社区。从最西边的、最昂贵的上海滩花园洋房，到最东边、最亲民的泾东新村；从杨高路旁的即将交房的“居礼”，到与北外滩隔江相望的名门滨江苑；源深洋泾板块上几乎建满了各种类型、各种风格、各个年代的楼盘。商业也好、配套也罢，都是围绕着这些居住区慢慢发展并成熟起来的。



版块内二手房均交易活跃,现阶段该版块内居住房地产市场的二手销售均价为 80000-130000 元/平方米,大平层户型月租金均价在 30000-50000 元/套左右。估价对象于 2005 年竣工,维护状况较好,且商服配套设施完善,售价与租金均高于市场平均水平。

## 六、价值时点

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘完成之日,即 2021 年 9 月 9 日为价值时点。

## 七、价值类型

### 1、 价值类型

本估价报告提供的房地产价格为全部限制条件下居住用途房地产于价值时点的房地产市场价格。所谓市场价格指经适当营销后,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。

### 2、 价值内涵

本估价报告提供的房地产价值为上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室及地下 1 层车位 200,土地宗地号为浦东新区洋泾街道 374 街坊 3/2 丘、宗地共用面积为 87356 平方米、批准用途为住宅、使用权来源为出让、使用期限为 2009 年 8 月 27 日止 2071 年 10 月 30 日止,至价值时点估价对象土地剩余使用期限为 50 年,房屋类型为公寓和其他、用途为居住和特种用途、结构为钢混、总层数为 6 层、竣工日期为 2005 年,建筑面积为 330.80 平方米的居住房屋和建筑面积为 34.84 平方米的地下车位及其相应土地使用权的房地产,包含室内二次装修价值,在“七通”(即

通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气)条件下于 2021 年 9 月 9 日的市场价值,不包含将估价对象恢复原始格局的费用。

## 八、估价原则

本估价项目遵循房地产估价独立、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

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。

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自己的感情、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。

在完成此项评估任务中,我司注册房地产估价师与本次估价目的当事人的任何一方没有利害关系,站在中立的立场上,不偏袒任何一方,完全按照评估目的、规范客观、实事求是的开展评估业务,公正、公平的出具评估报告。

### (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。

房地产价格实质上是房地产权益的价格，只有在房地产合法占有、合法使用、合法处分时，其权益才受法律保护。因此，房地产估价必须以估价对象的占有、使用、收益、处分符合国家及地方的有关法律、法规为前提。

在本次评估过程中严格遵循《房地产抵押估价指导意见》，以估价对象已取得合法权属资料《上海市不动产登记簿》[No: 202102252288]、[No: 202102252289]、[No: 202102252310]为依据进行估价。

### （3）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。

由于房地产的独一无二性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，根据他们与估价对象之间的差异对其价格进行适当的修正和调整。同等条件下类似房地产在同一供求区域中的正常租售价格应互相影响并趋于接近。

本次估价中，比较法中可比实例是选取同一供需圈范围内具有替代性的相同用途的成交案例；收益法中租金可比实例是选取同一供需圈范围内具有替代性的相同用途的租金挂牌案例；以上均遵循了替代原则。

### （4）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。

由于房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，同一宗地房地产在不同时点会有不同的价格。房地产估价实际上是假定市场情况停止在某一时刻而求取其价格。

本次估价以注册房地产估价师实地查勘期 2021 年 9 月 9 日作为本次评估的价值时点。

#### (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。

房地产的开发利用必须是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。因此，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。

本次估价中根据法律、技术、经济三个层面，充分分析了估价对象保持现状、转换用途、装修改造、重新利用以及前述四个情形的某种组合各个使用前提的可能性，最终排除了估价对象采用后四种使用前提的状况，以“保持现状前提”为估价对象的最高最佳利用方式进行估价。

## 九、估价依据

### 1、有关的法律、法规和部门规章

- A、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过的〈关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定〉第三次修正）
- B、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过的〈关于修改土地管

理法、城市房地产管理法的决定>第三次修正)

C、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过,自 2021 年 1 月 1 日起施行)

D、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行)

## 2、技术规程

A、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]

B、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]

C、《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]

D、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]

## 3、委托人提供的有关资料:

A、《司法鉴定委托书》[(2021)琼技鉴委6号]

B、《上海市不动产登记簿》[No:202102252288](复印件)

C、《上海市不动产登记簿》[No:202102252289](复印件)

D、《上海市不动产登记簿》[No:202102252290](复印件)

E、《上海市不动产登记簿》[No:202102252292](复印件)

F、《上海市不动产登记簿》[No:202102252310](复印件)

## 4、有关市场资料

## 5、估价人员实地勘察、调查资料

## 十、估价方法

### 1、估价方法的选择

房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价时应根据《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，选择适用的方法进行评估。

估价对象为上海市浦东新区洋泾板块的居住房地产，同板块同类型物业较多，具有一定数量的同类房地产的市场交易案例，能调取足够的估价对象同类房地产比较实例。比较法具有现实性和较强的说服力，能较客观地反映估价对象于价值时点的客观市场价值，故选用比较法作为此次房地产评估方法。

估价对象作为居住用途房地产，属于有收益房地产，且估价对象周边同类房地产的租赁市场上能取得租金案例，故适用于收益法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象为成熟居住房地产，不具备开发或再开发潜力，故不宜使用假设开发法。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。估价对象所在区域有充足的市场依据，故不采用成本法。

综合以上分析，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

## 2、估价方法介绍

### (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

房地产状况调整系数 = (  $\Sigma$  估价对象区位状况系数 ×  $\Sigma$  估价对象实物状况系数 ×  $\Sigma$  估价对象权益状况系数 ) / (  $\Sigma$  可比实例区位状况 ×  $\Sigma$  可比实例实物状况系数 ×  $\Sigma$  可比实例权益状况系数 )

## (2) 收益法

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。

估价对象作为居住房地产，价值时点时的周边同类房地产的租金及价格水平信息可以通过查询相关中介及政府相关网上公布资料来获取，扣除相关费用后的纯收益，通过一定的资本化率还原得到房地产价格。

$$\text{计算公式: } V = \frac{NOI}{R}$$

其中: V—收益价值

NOI—未来第一年的净收益

R—资本化率

## 3、估价技术路线

分别选用比较法、收益法进行估价，并根据两种方法的特点和测算结果的可信程度及差异，采用加权平均值法综合确定估价结果。

## 十一、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照房地产价格评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，估价对象房地产在满足全部限制条件下于价值时点的市场价值为：人民币叁仟陆佰柒拾捌万捌仟元整 (RMB: 36,788,000.00 元)。

具体如下表:

币种: 人民币

相关结果		估价方法		测算结果		估价结果	
		比较法	收益法	比较法	收益法		
乳山路 506 弄 22 号 201 室	总价(元)	38273600 叁仟捌佰贰拾柒万 叁仟陆佰元	34502400 叁仟肆佰伍拾万贰 仟肆佰元	36388000 叁仟陆佰叁拾捌万 捌仟元			
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	115700 壹拾壹万伍仟柒佰 元	104300 壹拾万肆仟叁佰元	110000 壹拾壹万元			
地下 1 层车位 200	总价(元)	400000 肆拾万元	/	400000 肆拾万元			
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	11481 壹万壹仟肆佰捌拾 壹元	/	11481 壹万壹仟肆佰捌拾 壹元			
合计	总价(元)	36788000 叁仟陆佰柒拾捌万捌仟元					

## 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩艳丽	3120060030		年 月 日
刘琦	3120130020		年 月 日

## 十三、实地查勘期

二〇二一年九月九日

## 十四、估价作业期

二〇二一年九月九日至二〇二一年十月二十五日

## 十五、估价报告有效期

二〇二一年十月二十五日至二〇二二年十月二十四日



## 附 件

(复印件)

- 一、 《司法鉴定委托书》[(2021)琼技鉴委 6 号]
- 二、 《上海市不动产登记簿》[No: 202102252288]
- 三、 《上海市不动产登记簿》[No: 202102252289]
- 四、 《上海市不动产登记簿》[No: 202102252290]
- 五、 《上海市不动产登记簿》[No: 202102252292]
- 六、 《上海市不动产登记簿》[No: 202102252310]
- 七、 估价对象地理位置示意图
- 八、 估价对象现状照片(外部照片、内部照片、周边情况)
- 九、 房地产估价机构营业执照
- 十、 房地产估价机构备案证书
- 十一、 注册房地产估价师注册证书

附件一、《司法鉴定委托书》〔（2021）琼技鉴委 6 号〕

## 司法鉴定委托书

（2021）琼 72 技鉴委 6 号

上海房地产估价师事务所有限公司：

本院在执行西藏林芝福源投资有限公司与湖北珩生投资有限公司、湖北珩生五洲建材股份有限公司、武汉冰晶房地产开发有限公司、张化冰、韦莺、张晶、景云借款合同纠纷一案中，需对被执行人张化冰、韦莺名下位于上海市乳山路 506 弄 22 号 201 室及 506 弄 7 号西地下 1 层车位 200（房地产权证号：浦 2009077166）、被执行人韦莺名下位于上海市乳山路 506 弄 22 号 101 室及 506 弄 7 号西地下 1 层车位 202（房地产权证号：浦 2010040851）、被执行人韦莺名下位于上海市中山北二路 99 弄 65 号 1601 室（房地产权证号：杨 2005004574）、被执行人张晶名下位于上海市大沽路 398 弄 7 号 11 层 A 室（房地产权证号：静 2007003944）的市场价值进行评估鉴定。请你单位根据报送的材料，指派专业技术人员进行评估鉴定，并严格按如下事项开展相关工作，否则我院将单方取消对你单位的委托资格并重新选定评估鉴定机构：

一、请在接受委托后七日内提供评估鉴定费用预交通知书，附带提交你单位资质及所指派的技术人员技术资格材料以便我院审核。

二、请在当事人预交评鉴定费用后立即告知本院，并在五日内完成鉴定材料的采集和检验工作。

三、如经审查认为需要补充评估鉴定材料，请在接受委托后两日内以书面形式提出。

四、如最终确定的评估鉴定费多于预交费用的，不得以补交尾款为由拒绝出具评鉴定报告正式稿。

五、评估鉴定工作应在接收委托书后三十日内完成，如确因特殊情况需要延长的，请提交书面申请。

六、你单位进行评估鉴定后应当出具书面评估鉴定结论，在评估鉴定报告上签署评估鉴定人员姓名并加盖单位公章，一式十一份提交我院。

我院移交的有关材料，请一并予以退还。



移送材料有：

- 1、上海市不动产登记簿(复印件 13 张)
- 2、执行裁定书(复印件 4 张)
- 3、协助执行通知书(复印件 3 张)

联系地址: 海南省海口市白龙南路 28 号  
联系人: 符政榆

邮编: 570208  
联系电话: 66118207

附件二、《上海市不动产登记簿》[No: 202102252288]

页码, 1/5

(3)

### 上海市不动产登记簿

特别告知:

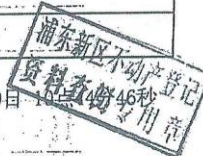
1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制、文件5类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202102252288

房屋坐落	乳山路506弄22号201室		
幢号	506弄22号	部位	201
建筑面积	330.80	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	2005年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	张化冰、韦莺		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2009077166		
受理日期	2009-9-14	核准日期	2009-9-29
备注	ZHANG LIU HUA BING(张化冰)		

打印日期: 2021年3月10日



附件三、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252289]

页码, 2/5

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、文件5类登记簿信息。

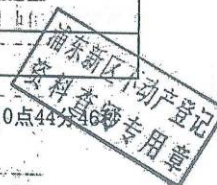
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No: 202102252289

土地坐落	乳山路506弄22号201室		
土地宗地号	浦东新区洋泾街道374街坊3/2丘		
使用期限	2009-8-27至2071-10-30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	住宅用地
宗地(丘)面积	87356.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	张化冰、 韦莺		
共有及共有情况			
房地产权证号	浦2009077166		
受理日期	2009-9-14	核准日期	2009-9-29
备注	ZHANG LIU HUA BING(张化冰)		

打印日期: 2021年3月10日 10点44分16秒



附件四、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252290]

页码, 3/5 (3)

### 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、文件5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: 202102252290

房地产坐落	乳山路506弄22号201室		
幢号	506弄22号	部位	201
抵押权人	渣打银行(中国)有限公司上海城建国际中心支行		
登记证明号	浦200914072816	债权数额	11690544.41港元
债务履行期限	期限从2009-9-21至2028-9-20		
受理日期	2009-9-14	核准日期	2009-9-29
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注			

打印日期: 2021年3月10日 10点44分46秒



附件五、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252290]

(3)

页码, 4/5

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、文件5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: 202102252292

房地产坐落	乳山路506弄22号201室等		
幢号	506弄22号	部位	201
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020琼72执59号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2020)浦字不动产证明第14048988号
限制人	海口海事法院		
限制原因	协助查封		
限制起始日期	2020-6-22	预计结束日期	2023-6-22
受理日期	2020-6-22		
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		
注记信息	2020-12-24原查封方式[轮候查封], 原限制起始日期[2020-06-22], 原限制预计结束日期[null]		
房地产坐落	乳山路506弄22号201室等		
幢号	506弄22号	部位	201
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020鄂01执663号之四
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2020)浦字不动产证明第14055085号
限制人	武汉市中级人民法院		
限制原因	协助查封		
限制起始日期	2020-7-8	预计结束日期	
受理日期	2020-7-8		
备注	轮候查封期限为自转为正式之日起三年		



附件六、《上海市不动产登记簿》 [No: 202102252310]

页码, 1/4

### 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、权利限制、文件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: 202102252310

房屋坐落	乳山路506弄22号201室		
幢号	506弄7号西	部位	地下1层车位200
建筑面积	34.84	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	买卖	竣工日期	2005年
房屋用途	特种用途	总层数	0
权利人	张化冰、韦莺		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2009077166		
受理日期	2009-9-14	核准日期	2009-9-29
备注	ZHANG LIU HUA BING(张化冰)		

打印日期: 2021年3月10日 10点45分15秒





### 附件七、估价对象地理位置示意图

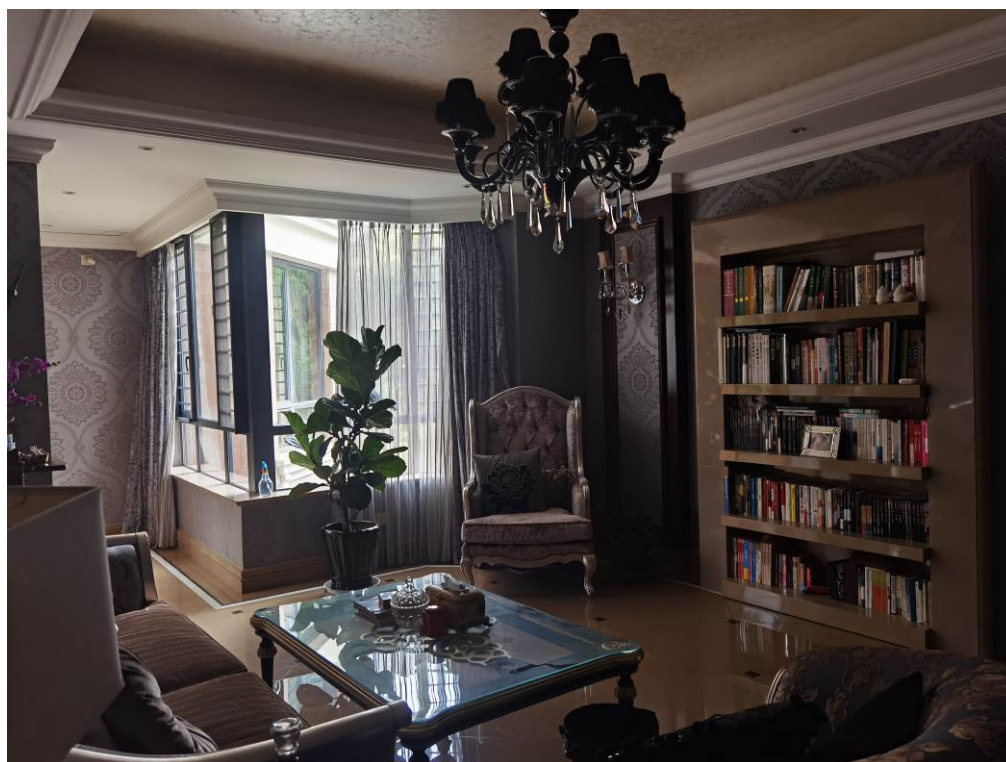


附件八、估价对象现状照片（估价对象外部照片、内部照片、周边情况）











### 附件九、房地产估价机构营业执照



### 附件十、房地产估价机构备案证书





### 附件十一、注册房地产估价师注册证书

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.

姓名 / Full name  
韩艳丽

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
231023198004110026

注册号 / Registration No.  
3120060030

执业机构 / Employer  
上海房地产估价师事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-01-26

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关  
No. 00206361



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.

姓名 / Full name  
刘琦

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
310109198301112017

注册号 / Registration No.  
3120130020

执业机构 / Employer  
上海房地产估价师事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature  
刘琦

发证机关  
No. 00172212



## 涉执房地产处置司法评估技术报告

〔沪房地师估（2021）房技字第 0281 号〕

一、估价对象区位状况描述与分析 .....	51
（一）区位状况描述 .....	51
（二）区位状况对房地产价值影响分析 .....	53
二、估价对象实物状况描述与分析 .....	54
（一）土地实物状况描述与分析 .....	54
（二）建筑物实物状况描述与分析 .....	55
三、估价对象权益状况描述与分析 .....	56
（一）土地权益状况描述 .....	56
（二）建筑物权益状况描述 .....	57
（三）权益状况对房地产价值影响分析 .....	58
四、市场背景描述与分析 .....	58
（一）当地经济社会发展简况 .....	58
（二）当地房地产总体状况 .....	60
（三）板块内房地产市场分析 .....	61
五、估价对象最高最佳利用分析 .....	62
（一）最高最佳利用的几种常见方式 .....	62
（二）最高最佳使用的判断条件 .....	63
（三）估价对象的最高最佳使用判断 .....	64

---

六、估价方法适用性分析 .....	65
(一) 房地产估价方法介绍 .....	65
(二) 理论上不适用的方法 .....	66
(三) 理论上适用的方法 .....	66
七、估价测算过程 .....	67
(一) 比较法 .....	67
(二) 收益法 .....	79
(三) 确定估价对象房地产市场价值 .....	88
(四) 求取车位价格 .....	90
八、估价结果确定 .....	90

## 一、估价对象区位状况描述与分析

### （一）区位状况描述

#### 1、位置条件

坐落：上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室。

方位：估价对象位于上海市浦东新区洋泾板块，小区四至为东至桃林路，南至商城路，西至源深路，北至乳山路。

与重要场所（设施）的距离：估价对象地处内环内，距离小陆家嘴-张杨路市级商业中心 900 米，位于社区商业中心。

朝向：南。

楼层：22 号总层数为地上 6 层，估价对象位于 2 层。

楼栋位置：估价对象位于小区东南侧，详见下图。



估价对象位置

## 2、交通条件

道路状况：估价对象所在宗地临次干道乳山路，周边有主干道张杨路、次干道源深路等道路，临路状况较好，距离内环高架路匝口 3.2 公里，交通通达度较好。

出入可利用的交通工具：估价对象所在区域距离轨道交通 6 号线源深体育中心站 0.5 公里；周边 200 米内有 6 条线路站点，线路有 522 路、787 路、819 路等，交通便捷度较高。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：估价对象所在小区配有地下停车库，停车条件较好。

## 3、基础设施及公共配套条件

基础设施：估价对象所在宗地基础设施状况完善，宗地外“七通”（即红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

公共服务设施：估价对象周边有派出所、医院、学校、菜市场、银行、邮局、便利店、酒店、餐饮店、健身会所等商服配套设施，基础设施齐全，公共配套完善。

#### 4、环境状况

自然环境：估价对象位于上海市浦东新区洋泾板块，该板块内无工业污染，自然环境一般。

人文环境：估价对象所在区域周边多为同类型住宅小区，如陆家嘴国际华城、陆家嘴花园、盛世年华等中高档住宅小区，人文环境较好。

景观：估价对象所在小区环境优雅，绿化环境较多，景观较好。

### （二）区位状况对房地产价值影响分析

综上所述，估价对象为位于上海市浦东新区洋泾板块的居住房地产。居住房地产对周边商业服务配套设施和公共配套设施要求较高，配套是否完善影响居住房地产价格，估价对象周边公共服务设施完善，外部配套设施状况完善，对居住房地产有利。

另外估价对象出行便捷度较高，且距离社区商业中心较近，区域地理位置较优，环境状况较好。综合考虑区位状况对居住房地产有利。

## 二、估价对象实物状况描述与分析

### (一) 土地实物状况描述与分析

#### 1、土地实物状况描述

宗地坐落: 估价对象位于上海市浦东新区乳山路 506 弄 22 号 201 室。

宗地形状、四至: 宗地形状较规则, 大致呈矩形; 四至为东至桃林路, 南至商城路, 西至源深路, 北至乳山路。

土地用途: 住宅。

宗地面积: 87356 平方米, 其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积。

土地使用期限: 2009 年 8 月 27 日止 2071 年 10 月 30 日止, 至价值时点估价对象土地剩余使用期限为 50 年。

开发程度: 估价对象土地开发程度为“七通”(即红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气)。

地质地貌: 估价对象所在区域属长江三角洲冲积平原, 地貌形态单一, 地势平坦, 基地承载力好。

#### 2、土地实物状况对房地产价值影响分析

综上所述, 估价对象土地面积大小和形状与周边同类型小区相似, 同时估价对象土地性质为国有出让, 规划用途为住宅, 从周边情况及估价对象的实际使用情况来看, 在合法用途下, 该类房地产开发规模和利用程度对估价对象价值并无不利影响。

估价对象土地平整度、地势及地质条件与周边区域相同, 无特殊情况。

对估价对象价值并无不利影响。

开发程度对地价的高低有直接影响，开发程度越完善，地价越高，反之则相反，红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（即红线外通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），达到区域平均开发程度，因此开发程度对估价对象价值无影响。

## （二）建筑物实物状况描述与分析

### 1、建筑物实物状况描述

估价对象为上海市浦东新区乳山路 506 弄“上海滩花园洋房”内 22 号 201 室，权利人张化冰、韦莺。根据估价人员实地勘察 22 号为地上 6 层的多层住宅，钢混结构，竣工于 2005 年，外墙为石材贴面，每层两户，一部电梯一道楼梯。根据现场查勘，估价对象 201 室与 101 室为同一权利人使用，现已连通，201 室原始入口已封闭，仅能从 101 室内部楼梯进入。201 室现状房型为五房一厅，三间卧室朝南，两间卧室朝北，卧室均为套房设计，带套内卫生间和衣帽间，内部装修情况为：实木地板、立邦漆、墙纸、背景墙、花式石膏吊顶、玻璃移门、组合柜等，卫生间、厨房地面铺设大理石地砖，墙面贴面砖，PVC 吊顶。估价对象物业管理公司为上海长宜物业管理有限公司，物业管理费为 3.5 元/月·平方米，现场维护状况较好。

### 2、建筑物实物状况对房地产价值影响分析

综上所述，根据估价对象《上海市不动产登记簿》记载，估价对象 201 室建筑面积为 330.80 平方米，建筑用途为居住，地下车位建筑面积



为 34.84 平方米，建筑用途为特种用途。根据估价人员现场勘查，估价对象所在小区内道路、绿化分布合理，再开发潜力一般，同时估价对象房屋类型为公寓和其他，通用性较强。因此对估价对象价值无影响。

### 三、估价对象权益状况描述与分析

#### （一）土地权益状况描述

##### 1、土地所有权状况

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》[No: 202102252289]（复印件）记载，估价对象土地所有权为国家所有，即国有土地。

##### 2、土地使用权状况

权利人：张化冰、韦莺

土地权属性质：国有建设用地使用权

土地权利性质：出让

土地用途：住宅

地号：浦东新区洋泾街道 374 街坊 3/2 丘

宗地面积：87356 平方米，其中估价对象土地使用权面积为相应的土地面积

土地使用期限：2009 年 8 月 27 日止 2071 年 10 月 30 日止，至价值时点估价对象土地剩余使用期限为 50 年。

##### 3、他项权利设立情况

根据注册房地产估价师尽职调查，估价对象现为自用，故本次不考虑租约限制。

本估价报告中的估价对象已设定司法限制，根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252292] 记载，限制人为海口海事法院，限制方式为正式查封，限制起始日期为 2020 年 6 月 22 日，预计结束日期为 2023 年 6 月 22 日；另有限制人为武汉市中级人民法院，限制方式为轮候查封，限制起始日期为 2020 年 7 月 8 日，轮候查封期限为自转为正式之日起三年。

同时根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252290] 记载，估价对象设有抵押信息，抵押权人为渣打银行（中国）有限公司上海城建国际中心支行，债权数额为 11690544.41 港元，债权发生期间为 2009 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日止。

## （二）建筑物权益状况描述

### 1、房屋所有权状况

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》[No: 202102252289]（复印件）记载，估价对象所有权人张化冰、韦莺。

### 2、他项权利设立情况

根据注册房地产估价师尽职调查，估价对象现为自用，故本次不考虑租约限制。

本估价报告中的估价对象已设定司法限制，根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252292] 记载，限制人为海口海事法院，限制方式为正式查封，限制起始日期为 2020 年 6 月 22 日，预计结束日期为 2023 年 6 月 22 日；另有限制人为武汉市中级人民法院，限制方式为轮候查封，限制起始日期为 2020 年 7 月 8 日，轮候查封期限为自转为正式之日起三年。

同时根据《上海市不动产登记簿》[No: 202102252290]记载，估价对象设有抵押信息，抵押权人为渣打银行（中国）有限公司上海城建国际中心支行，债权数额为 11690544.41 港元，债权发生期间为 2009 年 9 月 21 日至 2028 年 9 月 20 日止。

### （三）权益状况对房地产价值影响分析

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》[No: 202102252289]（复印件）记载，估价对象土地使用期限为 2009 年 8 月 27 日止 2071 年 10 月 30 日止，至价值时点估价对象土地剩余使用期限为 50 年。根据《中华人民共和国民法典》记载，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。故剩余土地使用年限对居住房地产影响不明显。

截止价值时点，估价对象已设定司法限制和抵押限制，涉执房地产处置司法评估时不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况。故本次估价设定无查封、未设立担保物权及其他优先受偿款的财产进行评估。

估价对象产权清晰，建筑物权益状况、他项权利状况明确。因此权益状况对房地产价值无不利影响。

## 四、市场背景描述与分析

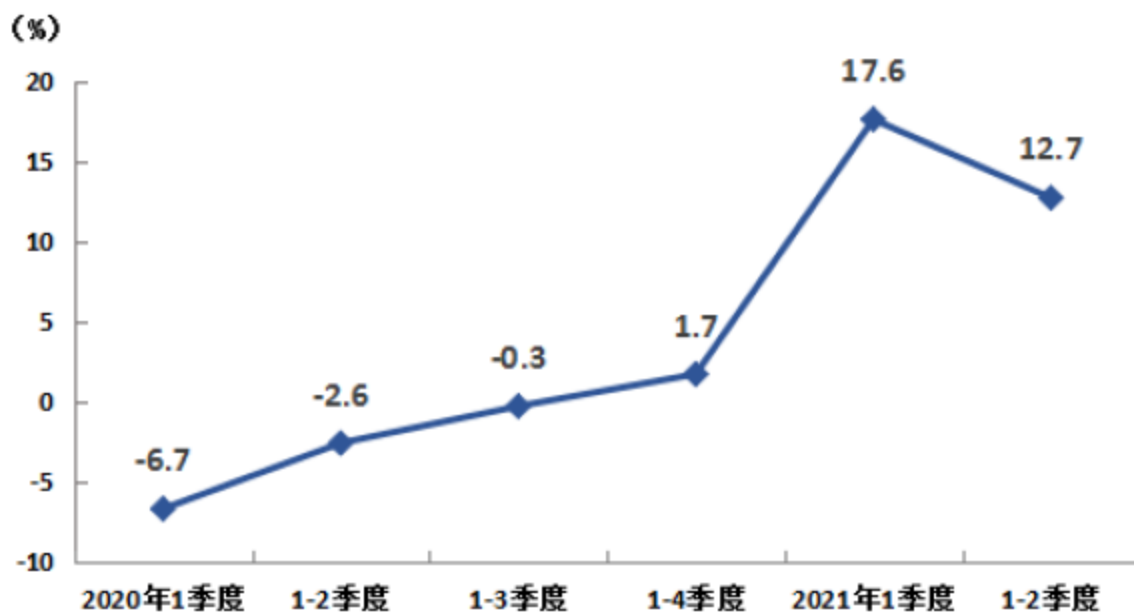
### （一）当地经济社会发展简况

今年以来，在市委、市政府的坚强领导下，上海深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话和浦东开发开放 30 周年庆祝大会上重要讲话精

神，以推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理为目标导向，聚焦主要目标、重点任务和重大项目，狠抓各项政策落地落实，全力做好“十四五”开局工作。上半年，全市经济持续恢复、韧性增强，经济效益不断提高，生产需求较快增长，就业物价总体稳定，民生保障稳步提升，经济发展呈现稳中加固、稳中有进、稳中向好的态势。

根据地区生产总值统一核算结果，上半年上海市地区生产总值 20102.53 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 12.7%，增速比一季度回落 4.9 个百分点；两年平均增长 4.8%，两年平均增速比一季度加快 0.1 个百分点。分产业看，第一产业增加值 32.96 亿元，同比下降 4.7%，两年平均下降 11.0%；第二产业增加值 4989.22 亿元，同比增长 17.3%，两年平均增长 3.8%；第三产业增加值 15080.35 亿元，同比增长 11.3%，两年平均增长 5.2%。第三产业增加值占全市生产总值的比重为 75.0%。

图 1 上海市地区生产总值增长速度（累计同比）



总的来看，上半年上海经济持续稳定恢复，稳中加固、稳中有进、稳中向好。但也要看到，全球疫情持续演变，外部不稳定不确定因素较多，全市经济稳定恢复发展的基础仍需巩固。下一步，要深入学习贯彻习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上重要讲话和考察上海重要讲话精神，坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展，把稳增长摆在突出位置，狠抓“十四五”规划落地实施，着力强化“四大功能”、深化“五个中心”建设，全面贯彻落实打造社会主义现代化建设引领区的部署要求，坚定推进浦东改革开放再出发，在持续增强硬实力的同时全面提升软实力，着力促进经济持续向好，确保实现“十四五”良好开局。

## （二）当地房地产总体状况

今年上半年，全国楼市热度不减，整体延续了 2020 年良好的运转态势，随着中央密集出台的调控政策，确保“稳房价、稳地价、稳预期”有效落实。目前，主要城市调控效果已初步显现。

上海作为全国最大的经济中心城市，在楼市调控中发挥积极效力，从供给端及需求端两个方面着手，保障供需持续稳定。伴随着各类规划不断落地，也确保了上海楼市持续向上的可能性。

第二季度，上海新建商品住房新增供应约 238.8 万平方米，环比上涨 146.2%，同比上涨 15.6%。一手商品住宅成交量共计约 245.8 万平方米，环比下跌 23.5%，同比下跌 0.9%。一手商品住宅成交均价环比下降 4.8%，达到每平方米人民币 53,150 元，同比下降 11.8%。

2021 年一季度，上海楼市高频加码，接连出台“121 新政”、“沪七条”、加强个人住房信贷工作管理等政策，继续以稳地价、稳房价、稳预期为目标。二季度，上海楼市继续响应中央对楼市“三稳”宗旨，促进房地产市场平稳发展。调控政策进一步收缩，趋向精准化，房企操盘能力面临重大考验。

### （三）板块内房地产市场分析



估价对象位于浦东新区洋泾板块。洋泾板块位于源深路以东和浦东大道以南、罗山路以西、杨高中路以北的浦东内环以内区域，左拥陆家嘴，右抱世纪公园，区域内有新建的源深体育中心、上海海事大学等。洋泾板块是浦东最早的居民聚居区之一，堪称是陆家嘴 CBD 的后花园。在这里，

有着连接杨浦区和浦东新区的杨浦大桥,是整个浦东与上海北区往来的重要枢纽;浦东名校有不少都集聚于此;上海最大的体育公园之一的源深体育中心就坐落在板块中西部。整个洋泾板块可以说就是一个大社区。从最西边的、最昂贵的上海滩花园洋房,到最东边、最亲民的泾东新村;从杨高路旁的即将交房的“居礼”,到与北外滩隔江相望的名门滨江苑;源深洋泾板块上几乎建满了各种类型、各种风格、各个年代的楼盘。商业也好、配套也罢,都是围绕着这些居住区慢慢发展并成熟起来的。

版块内二手房均交易活跃,现阶段该版块内居住房地产市场的二手销售均价为 80000-130000 元/平方米,大平层户型月租金均价在 30000-50000 元/套左右。估价对象于 2005 年竣工,维护状况较好,且商服配套设施完善,售价与租金均高于市场平均水平。

## 五、估价对象最高最佳利用分析

### (一) 最高最佳利用的几种常见方式

由于房地产具有用途的多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益,房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益,并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据,房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。

最高最佳利用的可能有多种实现方式,因此应对以下估价前提进行判断和选择:维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发前提或者这几项的组合。

1、维持现状、继续利用最为合理的,应选择维持现状前提进行估价;

现有房地产应维持现状的财务可行条件=现状房地产的价值 $\geq$ （新房地产的价值-将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

2、更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；  
现有房地产应更新改造的财务可行条件=(更新改造后的房地产价值-更新改造的必要支出及应得利润) $>$ 现状房地产的价值。

3、改变用途再予以利用最为合理的，应选择改变用途前提进行估价；  
现有房地产应改变用途的财务可行条件=(改变用途后的房地产价值-改变用途的必要支出及应得利润) $>$ 现用途下的房地产的价值。

4、改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；  
现有房地产应改变规模的财务可行条件=(改变规模后的房地产价值-改变规模的必要支出及应得利润) $>$ 现规模下的房地产的价值。

5、重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；  
现有房地产应重新开发的财务可行条件=(重新开发后的房地产价值-重新开发的必要支出及应得利润) $>$ 现有房地产的价值。

6、上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

## （二）最高最佳使用的判断条件

在对估价前提进行判断时，应同时满足法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化。

法律许可性：是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。对



于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许，如果是法律不允许的，应被淘汰。

技术上可能：对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。

财务可行性：对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

价值最大化：达到上述要求，并能使价值最大化。

合法性：根据估价对象使用现状，房地产估价师通过分析满足最高最佳使用的条件和前提，判断在估价对象在法律许可的情况下，保持现状使用状态符合最高最佳使用原则。

### **（三）估价对象的最高最佳使用判断**

估价对象法定用途和实际用途均为住宅，符合合法原则，估价对象建成于 2005 年，当前使用状态符合当时和现在的城市规划，转换用途不符合城市规划，因此不考虑转换用途使用前提；根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象使用状况良好，不考虑更新改造；估价对象与周边房屋用途、形态匹配，房屋能正常使用，装修改造和重新利用均有不确定性，故不考虑装修改造和重新利用前提。

综上所述，估价对象作为居住用途，符合最高最佳使用原则，并且“维持现状继续使用”的利用方式最为有利，能使估价对象的价值最大化，因此本次估价以此为前提进行估价。

## 六、估价方法适用性分析

### （一）房地产估价方法介绍

经估价人员认真仔细分析所掌握的资料及对实地查勘,周边房地产市场的调查研究后,根据《房地产估价规范》和国家、上海市相关法律法规、估价技术标准,房地产评估方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。

#### 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。

#### 2、收益法

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。

#### 3、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。

#### 4、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。

## （二）理论上不适用的方法

理论上不适用的方法为假设开发法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象为成熟居住物业，不具备开发或再开发潜力，故不宜使用假设开发法。

## （三）理论上适用的方法

理论上适用的评估方法：比较法、收益法和成本法。

### 1、未选用方法介绍

未选用成本法，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。估价对象所在区域有充足的市场依据，故不采用成本法。

### 2、选用的估价方法

①选用比较法：估价对象所在区域成交物业较多，具有一定数量的同类房地产的市场交易案例，能调取足够的估价对象同类房地产比较实例。比较法具有现实性和较强的说服力，能较客观地反映估价对象于价值时点的客观市场价值，故选用比较法作为此次房地产评估方法。

比较价格 = 可比实例单价 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整 × 权益状况调整

其中房地产状况调整的方法采用百分率法，公式为：

房地产状况调整系数 = (  $\Sigma$  估价对象区位状况系数 ×  $\Sigma$  估价对象实物状况系数 ×  $\Sigma$  估价对象权益状况系数 ) / (  $\Sigma$  可比实例区位状况 ×  $\Sigma$  可比实例实物状况系数 ×  $\Sigma$  可比实例权益状况系数 )

②选用收益法：估价对象为一般成套住宅，可出租使用，价值时点时的周边同类房地产的租金及价格水平信息可以通过查询相关中介及政府相关网上公布资料来获取，扣除相关费用后的纯收益，通过一定的资本化率还原得到房地产价格，故选用收益法作为此次房地产评估方法。

本次采用直接资本化法进行计算。

$$\text{计算公式： } V = \frac{NOI}{R}$$

其中：V—收益价值

NOI—未来第一年的净收益

R—资本化率

③估价技术路线：分别选用比较法、收益法进行估价，并根据两种方法的特点和测算结果的可信程度及差异，采用加权平均值法综合确定估价结果。

## 七、估价测算过程

### （一）比较法

#### I、比较法计算公式及估价步骤

运用比较法估价，因为比较法的原理为替代原则，同时建立因素调整指标标准表和因素调整指标系数说明表作为基准，对可比实例和估价对象进行调整。故本次测算中，运用间接比较法，调整均采用百分比制。

调整后的比较价值 = 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

其中，房地产状况调整系数 = (  $\Sigma$  估价对象区位状况系数 ×  $\Sigma$  估价对

象实物状况系数×∑估价对象权益状况系数) / (∑可比实例区位状况×  
∑可比实例实物状况系数×∑可比实例权益状况系数)

比较法估价步骤:

- 1、搜集交易实例;
- 2、选取可比实例;
- 3、建立价格可比基础;
- 4、进行交易情况修正;
- 5、进行市场状况调整;
- 6、进行房地产状况调整;
- 7、计算比较价值。

## II、选取可比实例

据估价对象情况,选择可比实例时,应符合以下要求:

- 1、可比实例应从交易实例中选取且不少于 3 个;
- 2、可比实例的交易方式应适合估价目的;
- 3、可比实例房地产应与估价对象房地产相似;
- 4、可比实例的成交日期应接近价值时点,与价值时点相差不宜超过 1 年,且不得超过 2 年;
- 5、可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格;
- 6、在同等条件下,应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

经注册房地产估价师查阅 RES 房地产数据分析系统信息库的成交资料,按照交易时间接近、用途相同、地段相似的原则,并仔细筛选,本次

估价收集了估价对象周边同类型小区于价值时点近期的成交案例，如下图所示：

区域	板块	环线	楼盘名称	地址	单价	面积	总价	房屋类型	房屋特征	签约日期
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄49号301(复式)	126951	199.29	2530	公寓	公寓	2021-06-11
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄23号402室	107785	184.72	1991	公寓	公寓	2021-01-30
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄17号401室	97269	181.97	1770	公寓	公寓	2020-07-26
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄17号401室	97269	181.97	1770	公寓	公寓	2021-03-12
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄36号102室	89117	212.08	1890	公寓	公寓	2020-07-27
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄1号102室	88209	247.14	2180	公寓	公寓	2017-11-18
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄39号101室	87009	350.54	3050	公寓	公寓	2019-07-08
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄50号502(复式)室	85416	160.39	1370	公寓	公寓	2017-07-17

区域	板块	环线	楼盘名称	地址	单价	面积	总价	房屋类型	房屋特征	签约日期
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄28号1601室	135379	150.54	2038	公寓	公寓	2021-01-27
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄12号902室	128758	81.16	1045	公寓	公寓	2020-09-28
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄3号2203室	128356	110.24	1415	公寓	公寓	2020-12-29
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄28号2802室	122974	174.02	2140	公寓	公寓	2020-11-19
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄17号101室	121044	158.62	1920	公寓	公寓	2021-01-19
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄11号1601室	120312	102.65	1235	公寓	公寓	2020-09-11
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄2号1302室	118970	138.69	1650	公寓	公寓	2021-05-21
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄23号201室	114871	127.36	1463	公寓	公寓	2020-09-07
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄8号1002室	112209	174.05	1953	公寓	公寓	2020-09-07
浦东	洋泾	内环以内	盛世年华	羽山路100弄9号901室	110912	150.57	1670	公寓	公寓	2020-09-25

根据估价人员现场查勘，估价对象周边同类型小区成交价格范围 100000-130000 元/平方米，剔除不正常交易案例，结合市场调查，最终选取以下三个与估价对象可比性较高的案例为本次估价的比较实例。

三个可比实例系交易过程中了解，交易后多方证实的交易实例，且本公司估价人员与交易相关的中介人员核实，来源真实，成交价格正常合理范围，与估价对象的可比性强。具体情况如下：



估价对象与可比实例位置图

实例 A: 乳山路 506 弄 49 号 301 室 (复式), 建筑面积为 199.29 平方米, 精装修, 与估价对象位于同一小区, 其区位和实物状况与估价对象相似。2021/6/11 成交, 成交价格 2530 万元, 三个月内按正常比例首付, 剩余房款银行贷款支付, 折合建筑面积单价为 126951 元/平方米, 税费各付, 正常交易。



实例 B: 乳山路 506 弄 23 号 402 室, 建筑面积为 184.72 平方米, 精装修, 与估价对象位于同一小区, 其区位和实物状况与估价对象相似。2021/1/30 成交, 成交价格 1991 万元, 三个月内按正常比例首付, 剩余房款银行贷款支付, 折合建筑面积单价为 107785 元/平方米, 税费各付, 正常交易, 另签署装修合同。



实例 C: 羽山路 100 弄 17 号 101 室, 建筑面积为 159.62 平方米, 精装修, 与估价对象位于同一小区, 其区位和实物状况与估价对象相似。2021/1/19 成交, 成交价格 1920 万元, 三个月内按正常比例首付, 剩余房款银行贷款支付, 折合建筑面积单价为 121044 元/平方米, 税费各付,



正常交易。



表 1: 可比实例及影响因素说明表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
		乳山路 506 弄 22 号 201 室	乳山路 506 弄 49 号 301 室 (复式)	乳山路 506 弄 23 号 402 室	羽山路 100 弄 17 号 101 室
单价 (元/平方米)		126951	107785	121044	
装修情况	精装修	精装修	精装修, 另签署装修合同	精装修	
交易日期	2021/9/9	2021/6/11	2021/1/30	2021/1/19	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
价格类型	评估价格	成交价格	成交价格	成交价格	
区位状况	商业繁华程度	距离小陆家嘴-张杨路市级商业中心 900 米, 位于社区商业中心	距离小陆家嘴-张杨路市级商业中心 900 米, 位于社区商业中心	距离小陆家嘴-张杨路市级商业中心 900 米, 位于社区商业中心	
	交通条件	临次干道乳山路, 500 米内有主干道张杨路, 距离内环高架路匝口 3.2 公里, 距离轨道交通 6 号线源深体育中心站 0.5 公里, 周边 200 米内有 6 条线路站点, 线路有 522 路、787 路、819 路等	临次干道乳山路, 500 米内有主干道张杨路, 距离内环高架路匝口 3.2 公里, 距离轨道交通 6 号线源深体育中心站 0.5 公里, 周边 200 米内有 6 条线路站点, 线路有 522 路、787 路、819 路等	临次干道乳山路, 500 米内有主干道张杨路, 距离内环高架路匝口 3.2 公里, 距离轨道交通 6 号线源深体育中心站 0.5 公里, 周边 200 米内有 6 条线路站点, 线路有 522 路、787 路、819 路等	临次干道羽山路, 500 米内有主干道张杨路, 距离内环高架路匝口 2.8 公里, 距离轨道交通 6 号线源深体育中心站 0.5 公里, 周边 200 米内有 6 条线路站点, 线路有 130 路、181 路、609 路等
	基础设施	雨天不积水、交通不阻塞、不拉电等	雨天不积水、交通不阻塞、不拉电等	雨天不积水、交通不阻塞、不拉电等	雨天不积水、交通不阻塞、不拉电等
	公共设施	周边配套设施有银行、邮局、超市、学校、医院、健身房、公园等	周边配套设施有银行、邮局、超市、学校、医院、健身房、公园等	周边配套设施有银行、邮局、超市、学校、医院、健身房、公园等	周边配套设施有银行、邮局、超市、学校、医院、健身房、公园等
	楼层	2F/6F	3F/6F	4F/6F	26F/26F

	楼幢位置	距次干道<100 米, 车流较少, 轻微噪音影响	距次干道<100 米, 车流较少, 轻微噪音影响	距次干道<100 米, 车流较少, 轻微噪音影响	距次干道<100 米, 车流较少, 轻微噪音影响
	朝向	南	南	南	南
	环境状况	周边多为次新房小区	周边多为次新房小区	周边多为次新房小区	周边多为次新房小区
	人文环境	周边多为本地居民	周边多为本地居民	周边多为本地居民	周边多为本地居民
	城市规划	案例与估价对象均属于同一地区板块中, 故城市规划条件相同			
实物状况	建筑面积	330.80	199.29	184.72	159.62
	房型	五房两厅	四房两厅	三房两厅	三房两厅
	房屋类型	大平层	复式	大平层	大平层
	附属设施	无	无	无	花园
	设备设施	电子门禁系统	电子门禁系统	电子门禁系统	电子门禁系统
	竣工日期	2005	2005	2005	2005
	维护情况	较好	较好	较好	较好
权益状况	土地用途	估价对象与实例 A、B、C 均为国有出让居住用地上的居住房地产, 根据《中华人民共和国民法典》记载, 住宅建设用地使用权期限届满的, 自动续期。故估价对象及实例 A、B、C 的土地权益状况一致, 不作调整			
	土地剩余年限				
	租约状况	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制

### III、建立比较基础

#### 1、统一房地产范围

估价对象为成套住宅, 不包括债权债务及室内可移动物品, 估价对象为精装修, 根据委托方要求, 本次估价对象结果包含二次装修价格; 三个可比实例也为成套住宅, 不包括债权债务及室内可移动物品。据调查, 实例 A、B、C 均为精装修, 但实例 B 另签署装修合同, 案例装修对价格有一定影响, 作装修因素调整, 设定毛坯为 0%, 一般装修为 2.5%, 精装修为 5%, 分别对实例 A、B、C 做 0%, 5%, 0%的装修状况调整, 调整后三个可比实例价格如下表:

项目名称	实例 A	实例 B	实例 C
装修调整系数	0%	5%	0%
装修调整后单价 (元/平方米)	126951	113174	121044

#### 2、统一付款方式

三个可比实例均为三个月内按正常比例首付，剩余房款银行贷款支付，付款方式一致。

### 3、统一税费负担

三个可比实例均为税费各付，且未包含交易费用。

### 4、统一价格单位

统一采用单价作为价格表示单位，币种为人民币，面积内涵为建筑面积，单位为平方米，即统一价格单位为：元/建筑面积平方米。

## IV、交易情况修正

根据估价人员咨询相关中介人员，可比实例 A、B、C 均为正常交易。故可比实例 A、B、C 的交易情况修正系数分别为 100/100、100/100、100/100。即三个可比实例的交易情况修正系数见表 2：

表 2：交易情况修正系数表

实例 A	100/100
实例 B	100/100
实例 C	100/100

## V、市场状况调整

市场状况调整方法有价格指数法和价格变动率法。根据估价人员对市场背景的调查分析，估价对象所在区域的二手房居住房地产价格水平平稳，故不作市场状况调整。

## VI、房地产状况调整

房地产状况调整系数 = (  $\Sigma$  估价对象区位状况系数  $\times$   $\Sigma$  估价对象实物状况系数  $\times$   $\Sigma$  估价对象权益状况系数 ) / (  $\Sigma$  可比实例区位状况  $\times$   $\Sigma$  可比实例实物状况系数  $\times$   $\Sigma$  可比实例权益状况系数 )，在调整测算中，运用间

接比较法，调整均采用百分比制。

### 1、编制房地产状况因素说明表

影响因素		优	较优	一般	较差	劣	
区位状况	商业繁华程度	距市级商业中心距离 (KM)	<1	[1, 2)	[2, 3)	[3, 5)	≥5
		距社区商业中心距离 (KM)	<0.1	[0.1, 0.3)	[0.3, 0.8)	[0.8, 1.5)	≥1.5
	交通条件	周围道路类型	300 米内有主干道	500 米内有主干道	500 米内有次干道	500 米外有次干道	1000 米外有次干道
		距快速路匝口距离 (KM)	<0.6	[0.6, 1.2)	[1.2, 2)	[2, 3)	≥3
		距轨道交通站点距离 (KM)	<0.5	[0.5, 1)	[1, 2)	[2, 3)	≥3
		距公交站点距离 (KM)	400 米内有四条以上线路的站点	400 米内有两条以上线路的站点	<0.6	[0.6, 1)	≥1
	基础设施状况	基础设施	保障率高	保障率较高	保障率一般	保障率较低	保障率低
		公共设施	1 公里内设施齐全	2 公里内设施齐全	2 公里内设施较齐全	2 公里内设施较少	-
	楼层	楼层	每层递增				
	楼幢位置	到周边道路距离	-	位于小区中部，距离外部道路 ≥100 米，安静宜居	距次干道 <100 米，车流较少，轻微噪音影响	距主干道 <100 米，车流较多，有一定噪音影响	距高速、高架等城市快速路 <100 米，车流密集，噪音较大
	朝向	朝向	-	-	南	东、西	-
	环境状况	环境状况	优越	良好	一般	较差	差
	人口状况	人文环境	好	较好	一般	较差	差
	城市规划	城市规划	有利	较好	一般	较差	差
	实物状况	建筑面积	建筑面积	≤120	(120, 180]	(180, 240]	(240, 300]
房型		房型	五房两厅	四房两厅	三房两厅	两房两厅	-
房屋类型		房屋类型	-	复式	大平层	-	-
附属设施		附属设施	-	花园	无附属设施	-	-
设备设施		设备设施	好	较好	一般	较差	差
竣工日期		竣工日期	2010 年后	2000 年后	1990 年后	1990 年前	解放前
维护状况	维护状况	好	较好	一般	较差	差	
权益状况	土地状况	土地用途	估价对象与实例 A、B、C 均为国有出让居住用地上的居住房地产，根据《中华人民共和国民法典》记载，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期，故估价对象及实例 A、B、C 的土地权益状况一致，不作调整				
		土地剩余年限					
租约状况	租约状况	估价对象与实例 A、B、C 均无租约限制，故不做调整					

### 2、编制房地产状况因素修正系数指标表

影响因素			优	较优	一般	较劣	劣
区位状况	商业繁华程度	距市级商业中心距离 (KM)	2.5%	1.2%	0.0%	-1.2%	-2.5%
		距社区商业中心距离 (KM)	0.7%	0.3%	0.0%	-0.3%	-0.7%
	交通条件	周围道路类型	0.8%	0.4%	0.0%	-0.4%	-0.8%
		距快速路匝口距离 (KM)	0.5%	0.3%	0.0%	-0.3%	-0.5%
		距轨道交通站点距离 (KM)	2.2%	1.1%	0.0%	-1.1%	-2.2%
		距公交站点距离 (KM)	3.0%	1.5%	0.0%	-1.5%	-3.0%
	基础设施状况	基础设施	2.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	-2.0%
		公共设施	2.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	-2.0%
	楼层	楼层	每层递增 0.1%				
	楼幢位置	到周边道路距离	-	1.0%	0.0%	-1.0%	-2.0%
	朝向	朝向	-	-	0.0%	-3.0%	-
	环境状况	环境状况	1.0%	0.5%	0.0%	-0.5%	-1.0%
	人口状况	人文环境	1.0%	0.5%	0.0%	-0.5%	-1.0%
	城市规划	城市规划	0.5%	0.3%	0.0%	-0.3%	-0.5%
实物状况	建筑面积	建筑面积	4.0%	2.0%	0.0%	-2.0%	-4.0%
	房型	房型	4.0%	2.0%	0.0%	-2.0%	-
	房屋类型	房屋类型	-	5.0%	0.0%	-	-
	附属设施	附属设施	-	3.0%	0.0%	-	-
	设备设施	设备设施	3.0%	1.5%	0.0%	-1.5%	-3.0%
	竣工日期	竣工日期	1.0%	0.5%	0.0%	-0.5%	-1.0%
	维护状况	维护状况	2.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	-2.0%
权益状况	土地状况	土地用途	-	-	0.0%	-	-
		土地剩余年限	-	-	0.0%	-	-
	租约状况	租约状况	-	-	0.0%	-	-

### 3、可比实例因素条件说明表

项目名称			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
区位状况	商业繁华程度	距市级商业中心距离 (KM)	优	优	优	优
		距社区商业中心距离 (KM)	优	优	优	优
	交通条件	周围道路类型	较优	较优	较优	较优
		距快速路匝口距离 (KM)	劣	劣	劣	较劣
		距轨道交通站点距离 (KM)	较优	较优	较优	较优
		距公交站点距离 (KM)	优	优	优	优
	基础设施状况	基础设施	优	优	优	优
		公共设施	优	优	优	优
	楼层	楼层	2F/6F	3F/6F	4F/6F	26F/26F
楼幢位置	到周边道路距离	一般	一般	一般	一般	

	朝向	朝向	一般	一般	一般	一般
	环境状况	环境状况	一般	一般	一般	一般
	人口状况	人文环境	一般	一般	一般	一般
	城市规划	城市规划	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑面积	建筑面积	劣	一般	一般	较优
	房型	房型	优	较优	一般	一般
	房屋类型	房屋类型	一般	较优	一般	一般
	附属设施	附属设施	一般	一般	一般	较优
	设备设施	设备设施	较优	较优	较优	较优
	竣工日期	竣工日期	一般	一般	一般	一般
	维护状况	维护状况	较优	较优	较优	较优
权益状况	土地状况	土地用途	一般	一般	一般	一般
		土地剩余年限	一般	一般	一般	一般
	租约状况	租约状况	一般	一般	一般	一般

#### 4、因素调整及比较价格计算

项目名称			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
区位状况	商业繁华程度	距市级商业中心距离 (KM)	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
		距社区商业中心距离 (KM)	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
	交通条件	周围道路类型	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
		距快速路匝口距离 (KM)	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.3%
		距轨道交通站点距离 (KM)	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
		距公交站点距离 (KM)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	基础设施状况	基础设施	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
		公共设施	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	楼层	楼层	0.1%	0.2%	0.3%	0.0%
	楼幢位置	到周边道路距离	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	朝向	朝向	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	环境状况	环境状况	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	人口状况	人文环境	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	城市规划	城市规划	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
区位状况合计 (100%+区位状况调整系数之和)			111.3%	111.4%	111.5%	111.4%
实物状况	建筑面积	建筑面积	-4.0%	0.0%	0.0%	2.0%
	房型	房型	4.0%	2.0%	0.0%	0.0%
	房屋类型	房屋类型	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
	附属设施	附属设施	0.0%	0.0%	0.0%	3.0%
	设备设施	设备设施	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

	竣工日期	竣工日期	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	维护状况	维护状况	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
实物状况合计（100%+区位状况调整系数之和）			102.5%	109.5%	102.5%	107.5%
权益状况	土地状况	土地用途	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		土地剩余年限	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	租约状况	租约状况	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
权益状况合计（100%+权益状况调整系数之和）			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
房地产状况调整系数（估价对象区位状况合计/可比实例区位状况合计* 估价对象实物状况合计/可比实例实物状况合计*估价对象权益状况合计 /可比实例权益状况合计）				93.5%	99.8%	95.3%

调整说明：

1、距快速路匝口距离：根据估价对象与三个可比实例距快速路匝口距离，结合市场状况，距离快速路匝口越近，对房地产价格越有益，对估价对象和三个实例分别作-0.5%、-0.5%、-0.5%、-0.3%的调整；

2、楼层：根据估价对象与三个可比实例的楼层，按每层递增 0.1%对估价对象和三个实例分别作 0.1%、0.2%、0.3%、0%的调整；

3、建筑面积：根据估价对象与三个可比实例的面积大小，根据市场状况，建筑面积越小，单价越高，结合估价对象和三个实例的建筑面积作-4%、0%、0%、2%的调整；

4、房型：根据估价对象与三个可比实例的房型，五房优于四房优于三房，结合估价对象和三个实例的房型，分别作 4%、2%、0%、0%的调整；

5、房屋类型：根据估价对象与三个可比实例的房屋类型，估价对象、实例 B 和 C 为板房，实例 B 为复式，户型结构不同，对估价对象和三个实例分别作 0%、5%、0%、0%的调整；

6、附属设施：根据估价对象与三个可比实例的附属设施，估价对象、实例 A、B 无附属设施，实例 C 附赠花园，对估价对象和三个实例分别作 0%、0%、0%、3%的调整；

可比实例 A、B、C 与估价对象其他条件情况均相同，故调整一致。

根据公式，调整后的比较价格 = 可比实例单价 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地产状况调整

各个实例评估单价计算如下：

$$\begin{aligned} \text{实例 A} &= 126951 \times 100\% \times 100\% \times 93.5\% \\ &= 118699 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{实例 B} &= 113174 \times 100\% \times 100\% \times 99.8\% \\ &= 112948 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{实例 C} &= 121044 \times 100\% \times 100\% \times 95.3\% \\ &= 115355 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

经过计算，实例修正调整后的价格较为接近，且均能反映正常市场价格，故取算术平均数  $(118699+112948+115355) / 3 = 115700$  元/平方米（取整至佰位）。

## （二）收益法

### 1、 确定选用的收益模式

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。

收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：

#### （1）报酬资本化法

报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。报酬资本化法



分为全剩余寿命模式、持有加转售模式，分别为：

①全剩余寿命模式

计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元或元/平方米）

$A_i$ —未来第  $i$  年的净收益（元或元/平方米）

$Y_i$ —未来第  $i$  年的报酬率（%）

$n$ —收益期（年）

②持有加转售模式

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—收益价值（元或元/平方米）

$A_i$ —期间收益（元或元/平方米）

$V_t$ —期末转售收益（元或元/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）

（2）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。

计算公式：
$$V = \frac{NOI}{R}$$

其中：V—收益价值

NOI—未来第一年的净收益

R—资本化率

### (3) 确定收益模式

估价对象为居住房地产，根据估价人员现场查勘，于价值时点可以出租。价值时点时的周边同类房地产的租金及价格水平信息可以通过查询相关中介及政府相关网上公布资料来获取，扣除相关费用后，计算得到第一年的净收益。

报酬资本化法需要预测未来各期的净收益，从而较多的依赖估价师的主观判断，并且各种简化的净收益流模式不一定符合实际情况，故本次不采用报酬资本化法。

直接资本化法不需要预测未来多年的净收益，只需测算未来第一年的收益，资本化率来源于市场上的收益与价值的关系，能较好地反应市场的实际情况，故本次采用直接资本化法。

## 2、 年有效毛租金收入

### 2.1 毛租金收入

#### A、租约限制

根据估价人员现场勘查了解，于价值时点估价对象为自用，故本次估价不考虑租赁对估价对象估价价值的限制性影响，估价采用市场客观租金进行测算。

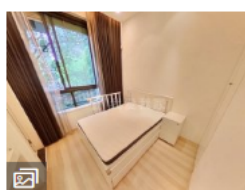
#### B、市场毛租金

估价期间，通过对房地产中介网站查询，调取了估价对象同一小区内多个于价值时点近期居住房地产租金挂牌实例，通过估价人员现场查看及中介人员介绍，其中选取以下三个与估价对象可比性较高的租金实

例为本次的比较案例，比较实例的因素条件说明见下表：

可比实例基本情况表

项目名称	实例 A	实例 B	实例 C
	上海滩花园洋房 2F	上海滩花园洋房 2F	上海滩花园洋房 5F
月租金（元/月）	45000	40000	36000
单价（元/平方米）	4.30	4.04	4.41
装修情况	精装修	精装修	精装修
建筑面积	349.0	330.0	272.0
交易日期	2021/9/9	2021/9/9	2021/9/9
交易情况（税费、付款方式等）	正常交易	正常交易	正常交易
交易目的	租赁	租赁	租赁



浦东内环内，高品质花园洋房小区，精装全配，欢迎看房！安选

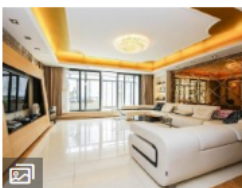
4室2厅 | 349平米 | 低层(共6层) | 温林发

**45000**元/月

上海滩花园洋房(南区) 浦东-源深 乳山路506弄

整租 南北 4/6号线

[https://sh.zu.anjuke.com/fangyuan/2149265120943115?isauction=1&shangquan\\_id=23334](https://sh.zu.anjuke.com/fangyuan/2149265120943115?isauction=1&shangquan_id=23334)



仅存五房在租 | 带地暖大阳台 | 浅色系小区中间位置！

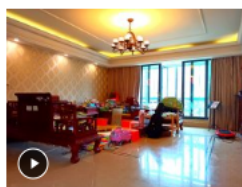
5室3厅 | 330平米 | 低层(共6层) | 王啸峰

**40000**元/月

上海滩花园洋房(南区) 浦东-源深 乳山路506弄

整租 南北 4/6号线

[https://sh.zu.anjuke.com/fangyuan/2158062791484424?isauction=1&shangquan\\_id=23334](https://sh.zu.anjuke.com/fangyuan/2158062791484424?isauction=1&shangquan_id=23334)



新出顶层复式，精装修，全屋地暖，中央空调，红木家具...

4室2厅 | 272平米 | 共5层 | 王亮

**36000**元/月

上海滩花园洋房(南区) 浦东-源深 乳山路506弄

整租 南北 有电梯 4/6号线

[https://sh.zu.anjuke.com/fangyuan/2120932581202950?isauction=1&shangquan\\_id=23334](https://sh.zu.anjuke.com/fangyuan/2120932581202950?isauction=1&shangquan_id=23334)

上述案例租金内涵与估价对象一致，均为出租人的毛租金。实例 A、B、C 均为精装修，估价对象为精装修，根据委托方要求，本次估价对象结果包含二次装修价格，故不做装修状况调整。

由于所选案例与估价对象位于同一小区，仅对楼层及实物状况进行调整，根据前文比较法中调整系数，调整情况如下：

项目名称			估价对象	实例 A	实例 B	实例 C				
区位状况	商业繁华程度	距区级商业中心距离 (KM)	为同一个小区, 故不作调整							
		距社区商业中心距离 (KM)								
	交通条件	周围道路类型								
		距快速路匝口距离 (KM)								
		距轨道交通站点距离 (KM)								
		距公交站点距离 (KM)								
	基础设施状况	基础设施								
		公共设施								
	楼层	楼层					0.1%	0.1%	0.1%	0.4%
	楼幢位置	到周边道路距离					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	朝向	朝向					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	环境状况	环境状况					为同一个小区, 故不作调整			
	人口状况	人文环境								
城市规划	城市规划									
区位状况合计 (100%+区位状况调整系数之和)		100.1%	100.1%	100.1%	100.4%					
实物状况	建筑面积	建筑面积	-4.0%	-4.0%	-4.0%	-2.0%				
	房型	房型	4.0%	2.0%	4.0%	2.0%				
	房屋类型	房屋类型	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%				
	设备设施	设备设施	为同一个小区, 故不作调整							
	竣工日期	竣工日期								
	维护状况	维护状况								
实物状况合计 (100%+实物状况调整系数之和)		100.0%					98.0%	100.0%	105.0%	
权益状况	土地状况	土地剩余年限	为同一个小区, 故不作调整							
		土地用途								
	租约状况	租约状况					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
权益状况合计 (100%+权益状况调整系数之和)			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%				
房地产状况调整系数 (估价对象区位状况合计/可比实例区位状况合计*估价对象实物状况合计/可比实例实物状况合计*估价对象权益状况合计/可比实例权益状况合计)				102.0%	100.0%	95.0%				

因素比较调整系数结果表

项目名称	实例 A	实例 B	实例 C
单价 (元/平方米)	4.30	4.04	4.41
交易情况修正	100%	100%	100%
市场状况调整	100.0%	100.0%	100.0%
房地产状况调整	102.0%	100.0%	95.0%
修正后的比准价格	4.39	4.04	4.19
算术平均数 (元/平方米)	4.21		

调整后日租金较为接近，故取算术平均数作为估价对象租金：

$(4.39 + 4.04 + 4.19) / 3 = 4.21$  元/天·平方米。

## 2.2 空置率和租约损失

空置率及收租损失通常按照潜在毛收入的一定比例来估算。

估价对象地处上海市浦东新区洋泾板块，租赁市场较活跃，一般空置率为年潜在毛收入的 4%（即 0.5 月的空置期， $0.5/12=4\%$ ，取整数），故空置率取 4%。

租约损失是指租出的面积因拖欠租金，包括延迟支付，少付或不付租金造成的损失，收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来估算。估价对象所在的上海市浦东新区洋泾板块，出租时一般会要求缴纳 1 个月的押金，可以一定程度有效降低收租损失的发生率，故本次估价租约损失率取 1%。

## 2.3 有效出租面积比例

根据估价人员的对周边市场的调查，周边同类型住宅物业的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积，因此确定估价对象出租面积为本次建筑面积，即有效出租面积为 100%。

## 2.4 年有效毛租金收入

年有效毛租金收入 = 日租金 × 365 × (1 - 空置率) × (1 - 租约损失率) × 有效出租面积比例，则

年有效毛租金收入 =  $4.21 \times 365 \times (1 - 4\%) \times (1 - 1\%) \times 100\% = 1460.43$  元/年·平方米

## 3、 其他收入

其他收入一般为押金收入的利息，调查估价对象周围与其特征类似

的房地产的出租方式为交三押一，即以一个月的租金为押金。根据上述测算的估价对象客观租金，则年押金利息= $4.21 \times 30 \times (1-4\%) \times (1-1\%) \times 100\% \times ((1+1.50\%)^{1-1})=1.80$  元/年·平方米。

#### 4、 年运营费用

年运营费用一般为维修费、保险费、物业管理费、增值税、附加税及房产税。

维修费：一般该类住宅房地产维修费为建安造价的 1%计算，一般同类住宅房地产建安造价为 5500 元/平方米，则维修费 =  $5500 \times 1\% = 55$  元/平方米；

保险费：一般该类住宅房地产维修费为建安造价的 2‰计算，则保险费 =  $5500 \times 0.2\% = 11$  元/平方米；

物业管理费：根据上文记叙，该小区物业管理费每月 3.5 元/平方米，则物业管理费 =  $3.5 \times 12 = 42$  元/平方米·年；

增值税：2016 年 5 月 1 日起上海全面实施“营改增”，在计算增值税时需明确项目开发过程中的进项税、销项税，在增值税税改政策中对于 2016 年 4 月 30 日前开工的不动产提供了一种简易计算方法，即按照 5% 的征收率计算应纳税额，即营改增后增值税税率为  $5\% \div (1+5\%) = 4.76\%$ 。则增值税 =  $1460.43 \times 4.76\% = 69.54$  元/平方米

附加税：附加税以增值税为计税依据，为增值税的 12%（城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，河道管理费自 2017 年 4 月 1 日取消，合计 12%）。则附加税 =  $69.54 \times 12\% = 8.34$  元/平方米。

房产税：《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住

房租赁有关税收政策的通知》(财税〔2008〕24 号)规定:对个人出租住房按 4% 税率征收房产税,则,房产税 =  $1460.43 / (1+5%) \times 4% = 55.64$  元/平方米

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= \text{维修费} + \text{保险费} + \text{物业管理费} + \text{增值税} + \text{附加税} + \text{房产税} \\ &= 55 + 11 + 42 + 69.54 + 8.34 + 55.64 \\ &= 241.52 \text{ 元/年} \cdot \text{平方米} \end{aligned}$$

### 5、 未来第一年的净收益

$$\begin{aligned} \text{房地年净收益} &= \text{年有效毛收入} + \text{其他收入} - \text{年运营费用} \\ &= 1460.43 + 1.80 - 241.52 = 1220.71 \text{ 元/年} \cdot \text{平方米}。 \end{aligned}$$

### 6、 市场提取法确定资本化率

根据估价人员市场调查和询问中介人员,附近与估价对象小区品质、环境基本接近的住宅小区,其二手房售价与租金中装修影响涨幅比例一致,故本次采用市场提取法确定资本化率时不考虑装修价格影响。

具体案例如下:

实例	陆家嘴国际华城 28F	地产尚海郦景 5F	上海滩花园洋房(北区) 1F
市场交易价格(元/平方米)	139732	129527	106242
市场租金(元/月)	25000	28888	33000
面积(m <sup>2</sup> )	163	195.2	256



#### 陆家嘴国际华城, 内环地铁口高品质小区, ...

安选

3室2厅2卫 | 163.2m<sup>2</sup> | 南北 | 高层(共28层) | 2004年建造

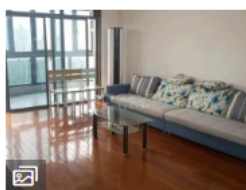
2280万

陆家嘴国际华城 | 浦东-源深-张杨路1515弄

139732元/m<sup>2</sup>

品质小区 繁华地段 素质住户

陆雨林 4.8分 我爱我家



**华城新出3房两厅，有钥匙随时可以看房，已拍夜景照可看** 安选

3室2厅 | 163平米 | 高层(共32层) | 齐福刚

**25000**元/月

陆家嘴国际华城 | 浦东-源深 张杨路1515弄

整租 | 朝南 | 有电梯 | 2/4/6/9号线



**地产尚海郦景，南北通透户型方正 楼层佳 次...** 安选

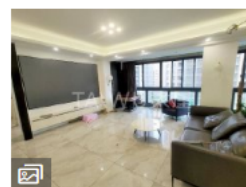
4室2厅3卫 | 193m<sup>2</sup> | 南北 | 低层(共29层) | 2017年建造

**2500**万

地产尚海郦景 | 浦东-洋泾-桃林路299弄

129527元/m<sup>2</sup>

杨忠 | 4.0分 | 美凯龙爱家



**尚海郦景，人车分流，环境好，南北通透采光好，拎包入住** 安选

4室2厅 | 195.2平米 | 低层(共30层) | 陈福

**28888**元/月

地产尚海郦景 | 浦东-洋泾 桃林路299弄

整租 | 朝南 | 有电梯 | 4/6号线



**靠陆家嘴低密度洋房，一楼平层带150平大花园...**

4室2厅3卫 | 263.6m<sup>2</sup> | 南北 | 低层(共6层) | 2008年建造

**2800**万

上海滩花园洋房(北区) | 浦东-梅园-乳山路505弄

106242元/m<sup>2</sup>

魏世家 | 4.4分 | 美凯龙爱家



**一首资源 | 随时看房 | 新出好房 | 大平层品质装修带车位!**

4室3厅 | 256平米 | 低层(共6层) | 王啸峰

**33000**元/月

上海滩花园洋房(北区) | 浦东-梅园 乳山路505弄

整租 | 南北 | 2/4/6/9号线

采用前述确定估价对象房地产年净收益的方法和测算过程，分别确定上述三个案例的年净收益，从而通过与各自售价的比值分别得出各自的资本化率，详见下表：

项目	案例一	案例二	案例三
案例名称	陆家嘴国际华城 28F	地产尚海郦景 5F	上海滩花园洋房(北区) 1F
毛租金(元/m <sup>2</sup> .天)	5.11	4.93	4.30
出租率	96%	96%	96%
租约损失率	99%	99%	99%
有效使用面积	100%	100%	100%
年有效毛收入(元/m <sup>2</sup> )	1772.64	1710.20	1491.65
其他收入(押金)(元/m <sup>2</sup> )	2.21	2.13	1.86
物业管理费(元/m <sup>2</sup> )	24	78	36



重置价格 (元/m <sup>2</sup> )	5500	5500	5500
维修费 (元/m <sup>2</sup> )	55	55	55
保险费 (元/m <sup>2</sup> )	11	11	11
增值税 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	71.03
附加税 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	8.52
房产税 (元/m <sup>2</sup> )	67.53	65.15	56.82
年运营费用 (元/m <sup>2</sup> )	157.53	209.15	238.37
年净收益 (元/m <sup>2</sup> )	1617.32	1503.18	1255.14
市场价格 (元/m <sup>2</sup> )	139732	129527	106242
资本化率 (年净收益/市场价格)	1.16%	1.16%	1.18%
权重	0.33	0.33	0.33
资本化率	1.17%		

上述三个案例均有较好的可比性和代表性，根据上述三个案例的净收益资本化率，取算术平均值作为估价对象的资本化率，即 1.17%。

## 7、 收益价格的测算

利用收益法公式求取估价对象的房地产市场单价，即

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

$$= 1220.71 / 1.17\% = 104300 \text{ 元/平方米 (取整至佰位)}$$

### (三) 确定估价对象房地产市场价值

比较法测算得到的结果为 115700 元/平方米，收益法测算所得到的结果为 104300 元/平方米，两者略有差异，根据前文叙述市场背景及收集资料分析，进行两种方法打分，如下表：

评价因素	标准分值	打分考虑因素	估价方法	
			比较法	收益法
估价方法的代表性	20	1. 估价方法选取分析充分、合理、不采用的估价方法理由真实、可信，20分	20	20
		2. 估价方法选取分析较合理，不采用的估价方法理由不充分，10分；		
		3. 估价方法选取分析依据及理由欠缺，5分；		

		4. 估价方法选取错误、或选择了限制使用的方法，0 分。		
估价资料的完整性	10	1. 估价资料完整，来源依据充分，10 分；	10	10
		2. 估价资料有欠缺，来源依据不充分，5 分；		
		3. 估价资料不全，难以有效支持估价过程，0 分。		
参数选取的客观性	10	1. 参数从市场上获取，或从权威机构发布的信息上获取，10 分；	10	10
		2. 参数自行分析取得、理由较充分，5 分；		
		3. 参数获取理由无分析，且严重失实，0 分。		
参数确定的时效性	10	1. 参数在规定的时效范围内，且距价值时点未超过 1 年，10 分；	10	10
		2. 参数在规定的时效范围内，但距价值时点超过 1 年，5 分；		
		3. 参数超过规定的时效范围，0 分。		
估价结果的现势性	20	1. 估价结果与同类用途房地产市场价格水平一致，且考虑了房地产市场发展趋势，20 分；	20	20
		2. 估价结果与同类用途房地产市场价格水平基本一致，且适当考虑了房地产市场发展趋势，15 分；		
		3. 估价结果与同类用途房地产市场价格水平有一定差距，未考虑房地产市场发展趋势，5 分；		
		4. 估价结果与同类用途房地产价格水平严重不符，0 分。		
合计得分	70		70	70
比值			50%	50%

根据权重打分评价体系表打分结果，取比较法权重 50%，收益法 50%，  
则

估价对象单价 =  $115700 \times 50\% + 104300 \times 50\% = 110000$  元/平方米（取  
整数）

估价对象建筑面积 = 330.80 平方米

估价对象总价 =  $110000 \times 330.80 = 36388000$  元

#### (四) 求取车位价格

根据我司在相关数据网搜集了可比性比较强的几个案例，见下图：

区域	板块	环线	楼盘名称	地址	单价	面积	总价	房屋类型	房屋特征	签约日期
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	11481	34.84	40	其它	其他	2020-04-10
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	11194	34.84	39	其它	其他	2019-09-29
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄23号	11194	34.84	39	其它	其他	2021-01-30
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	11194	34.84	39	其它	其他	2021-01-20
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	11022	34.84	38	其它	其他	2020-07-29
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄39号	9185	34.84	32	其它	其他	2019-07-08
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	8611	34.84	30	其它	其他	2020-02-29
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	8611	34.84	30	其它	其他	2019-11-09
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	8611	34.84	30	其它	其他	2020-08-02
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(南区)	乳山路506弄7号	8611	34.84	30	其它	其他	2021-04-07
区域	板块	环线	楼盘名称	地址	单价	面积	总价	房屋类型	房屋特征	签约日期
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(北区)	乳山路505弄29号	10811	37	40	其它	其他	2021-03-05
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(北区)	乳山路505弄29号	10811	37	40	其它	其他	2021-03-05
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(北区)	乳山路505弄29号	10541	37	39	其它	其他	2021-02-09
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(北区)	乳山路505弄29号	10541	37	39	其它	其他	2021-02-09
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(北区)	乳山路505弄29号	10541	37	39	其它	其他	2021-02-09
浦东	洋泾	内环以内	上海滩花园洋房(北区)	乳山路505弄29号	10000	37	37	其它	其他	2020-04-28

资料来源：RES 房地产数据分析系统

根据估价人员对该小区物业工作人员了解及委托方提供信息，地下车位仅为小区业主使用，上述比较实例成交日期情况与价值时点相近，故不作交易期日修正。综合考虑估价对象与比较案例车位的区位状况与实物状况一致，最后确定车位价格 400000 元/个，折合建筑面积单价 11481 元/平方米。

#### 八、估价结果确定

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照房地产价格评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，估价对象房地产在满足全部限制条件下于价值时点的市场价值为：人民币叁仟陆佰柒拾捌万捌仟元整（RMB: 36,788,000.00 元）。

具体如下表:

币种: 人民币

相关结果 \ 估价方法		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
乳山路 506 弄 22 号 201 室	总价(元)	38273600 叁仟捌佰贰拾柒万 叁仟陆佰元	34502400 叁仟肆佰伍拾万贰 仟肆佰元	36388000 叁仟陆佰叁拾捌万 捌仟元
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	115700 壹拾壹万伍仟柒佰 元	104300 壹拾万肆仟叁佰元	110000 壹拾壹万元
地下 1 层车位 200	总价(元)	400000 肆拾万元	/	400000 肆拾万元
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	11481 壹万壹仟肆佰捌拾 壹元	/	11481 壹万壹仟肆佰捌拾 壹元
合计	总价(元)	36788000 叁仟陆佰柒拾捌万捌仟元		

上海房地产估价师事务所有限公司

法定代表人 贾明宝

二〇二一年十月二十五日