

上海市宝山区
通河八村 197 号 601 室
房地产估价报告

沪信衡估报字（2022）第 F00255 号



上海信衡房地产估价有限公司

SHANGHAI XINHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.



上海市宝山区
通河八村 197 号 601 室
房地产估价报告

沪信衡估报字 (2022) 第 F00255 号

估价项目名称: 上海市宝山区通河八村 197 号 601 室住宅房地产涉
执房地产处置司法评估

估价委托人: 云南省昆明市中级人民法院

房地产估价机构: 上海信衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 顾正同 3120080026 (注册号)

童定祥 3120050061 (注册号)

估价报告出具期: 二〇二二年七月十八日

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	上海信衡房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市宝山区通河八村197号601室住宅房地 产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	沪信衡估报字(2022)第F00255号		出具报告日期	2022年07月18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)	童定祥		签字估价师(二)	顾正同
		其他估价师				
法定代表人		杨云林				
合作方						
委托方	云南省昆明市中级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)						
	坐落	上海市 宝山区 通河八村197号601室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	95.08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07月02日				
	评估总价	5114000(元)				
	评估单价	53786(元/平方米)				





致估价委托人函

云南省昆明市中级人民法院:

根据贵院的估价委托要求, 我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求, 开展了估价工作, 并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下:

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 上海市宝山区通河八村 197 号 601 室住宅房地产, 建筑面积为 95.08 平方米, 住宅用途, 房地产权利人为陶勇、张宏真。

价值时点: 二〇二二年七月二日

价值类型: 市场价格

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币伍佰壹拾壹万肆仟元整 (RMB511.4 万元), 折合建筑面积单价为 53786 元/平方米。

特别提示: 请详尽阅读报告全部内容后, 再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人
陶勇
二〇二二年七月十八日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10

附件

1. 云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）；
2. 鉴定人承诺书；
3. 《上海市不动产登记簿》（复印件）；
4. 估价对象位置图；
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
6. 专业帮助情况和相关专业意见（复印件）；
7. 估价机构营业执照（复印件）；
8. 房地产估价机构备案证书（复印件）；
9. 注册房地产估价师资格证书（复印件）。



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师通过查阅《上海市不动产登记簿》，对估价对象的权属、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、准确性和完整性的情况下，假定该资料真实、准确地反映了估价对象于价值时点的各项权利状况。

2. 注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘，并对房屋安全、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，假定估价对象不存在安全隐患，能正常安全使用。

3. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

4. 因估价委托人未明确是否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），因此本次估价未考虑可能存在的相关欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

5. 因估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，因此本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

三、背离事实假设

根据本报告的估价目的，估价结果未考虑评估对象被查封以及原有



的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

六、评估报告和评估结果使用的特别提示

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 评估报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年内，即 2022 年 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日。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。

5. 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。

6. 本估价报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

7. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

8. 本报告由上海信衡房地产估价有限公司负责解释。

七、其他需要说明的事项

本报告提供的估价对象市场价格对应的交易税费负担方式为：转让人和买受人各自负担。

(本页以下空白)



估价结果报告

一、估价委托人

名称：云南省昆明市中级人民法院

地址：昆明市西山区滇池路485号

二、房地产估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人（执行合伙人）：杨云林

住所：上海市宝山区中华路1600号9楼

统一社会信用代码：91310101703139156R

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2019】15号

有效期限：2019年07月20日至2022年07月19日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象界定

本次估价对象为位于上海市宝山区通河八村197号601室的住宅房地产，建筑面积为95.08平方米，住宅用途，房地产权利人为陶勇、张宏真。

2. 土地基本状况

四至：估价对象所在的宗地东近通河路，南至共江路，西近共和新路，北近长江西路。



形状：地块形状较规则，对建筑排列无不利影响。

开发程度：七通一平。

3. 建筑物基本状况

估价对象坐落于宝山区“通河八村·银和家园”住宅小区内，所处建筑物总层数为6层，房屋类型为公寓，混合结构。估价对象所在建筑物外墙刷防水涂料，彩铝窗。建筑物内水、电、通讯、有线电视等设施齐全。估价对象小区规模适中，物业管理一般。

估价对象所在楼层每层2户，估价对象位于601室，建筑面积为95.08平方米。客厅及餐厅地面铺地板，内墙刷涂料，局部吊顶；卧室地面均铺地板，墙面及顶面刷涂料；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，复合吊顶；整体装修保养现状较好。

4. 权益状况

(1)房地产权利人：陶勇、张宏真

(2)房地产权证号：宝2009035127

(3)土地状况信息：

使用权取得方式：出让

土地宗地号：宝山区庙行镇2街坊6/1丘

土地用途：住宅用地

宗地(丘)面积：32795平方米

(4)房屋状况：

建筑面积：95.08平方米

房屋类型：公寓

房屋结构：混合1

房屋用途：居住

总层数：6层



竣工日期：1994 年

(5)他项权利状况：未设立抵押

(6)相邻关系权利：正常

(7)其它受限制状况：已设立查封（详见附件）

(8)文件登记信息：无

(9)租赁或占用情况：正常使用

五、价值时点

二〇二二年七月二日

估价对象拟于近期办理司法拍卖事宜，根据委托要求，以现场查勘的二〇二二年七月二日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

1. 价值名称、定义

市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

2. 价值内涵及限定条件

估价对象房屋类型为公寓，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地开发程度达到七通一平，并在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价格。

七、估价原则

本次估价主要遵循如下原则：

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。

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. 法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》[2019年8月26日第三次修正以中华人民共和国主席令第32号发布,2020年1月1日正式施行];

(2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年9月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国民法典(物权编)》(2021年1月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行);

(5) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月20日起施行);

(6) 国家和上海市人民政府颁布的其他相关法律、法规。

2. 技术规程依据

- (1) 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015];
- (2) 《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)[中房学〔2021〕37号]。

3. 其他依据

- (1) 《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》;
- (2) 注册房地产估价师实地查勘、调查所掌握的资料;
- (3) 估价委托人提供的有关房地产资料;
- (4) 注册房地产估价师掌握的有关房地产市场资料。

九、估价方法

1. 估价方法及定义

本次估价采用的估价方法为比较法、收益法。

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。

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。

2. 估价测算的简要内容

比较法采用的基本公式和具体步骤:

比较价格 = 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

搜集交易实例 → 选取可比实例 → 建立比较基础 → 交易情况修正 → 市场状况调整 → 房地产状况调整 → 求取最终比较价格。

收益法采用的基本公式和具体步骤:

$$V = NOI / R$$



式中：V——收益价格（元或元/m²）；

NOI——未来第一年的净收益（元或元/m²）；

R——资本化率（%）；

选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价格。

综合两种方法的计算结果，分析得出估价对象的市场价格。

十、估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币伍佰壹拾壹万肆仟元整（RMB511.4万元），折合建筑面积单价为53786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
顾正同	3120080026		二〇二二年七月十八日
童定祥	3120050061		二〇二二年七月十八日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月二日

十三、估价作业期

二〇二二年七月二日至二〇二二年七月十八日

云南省昆明市中级人民法院 司法鉴定委托书

(2022)云01法鉴字505号

上海信衡房地产估价有限公司：

我院执行局移送的太平洋证券股份有限公司与张宏真合同、准合同纠纷一案，需要对申请评估被执行人名下位于上海市宝山区场北路669弄27号501室房产（房地产权证号：沪（2020）宝字不动产权第047125号）、位于上海市通河八村197号601室房产（房地产权证号：宝2009035127）_____进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



督办人：杨旭东

电话：0871-64096276

传真：_____

鉴定人承诺书

我们接受人民法院委托，依照国家法律法规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、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、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。

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作。

八、我们郑重承诺，已知悉作为诉讼参与人违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：

鉴定机构：上海信衡房地产估价有限公司

二〇二二年七月五日

附：鉴定事项基本信息

委托方	云南省昆明市中级人民法院
案号	(2022)云01法鉴字505号
估价对象	宝山区通河八村197号601室

上海市不动产登记簿

特别告知:

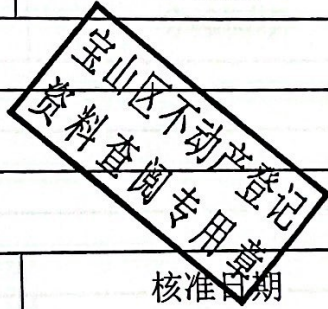
1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

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:202204510538

房屋坐落	通河八村197号		
幢号		部位	601
建筑面积	95.08	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	买卖	竣工日期	1994年
房屋用途		总层数	6
权利人	陶勇、张宏真		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	宝2009035127		
受理日期	2009-7-11	核准日期	2009-7-27
备注	归并		



打印日期: 2022年7月14日 15点46分44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、权利限制3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:202204510539

土地坐落	通河八村197号		
土地宗地号	宝山区庙行镇2街坊6/1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	32795.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	陶勇、张宏真		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	宝2009035127		
受理日期	2009-7-11	核准日期	2009-7-27
备注	归并		



打印日期: 2022年7月14日 15点46分44秒

上海市不动产登记簿

特别告知:

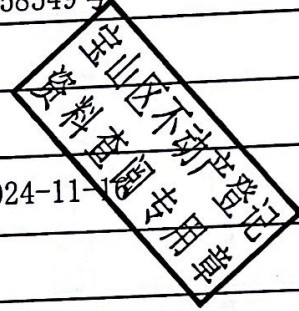
1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

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

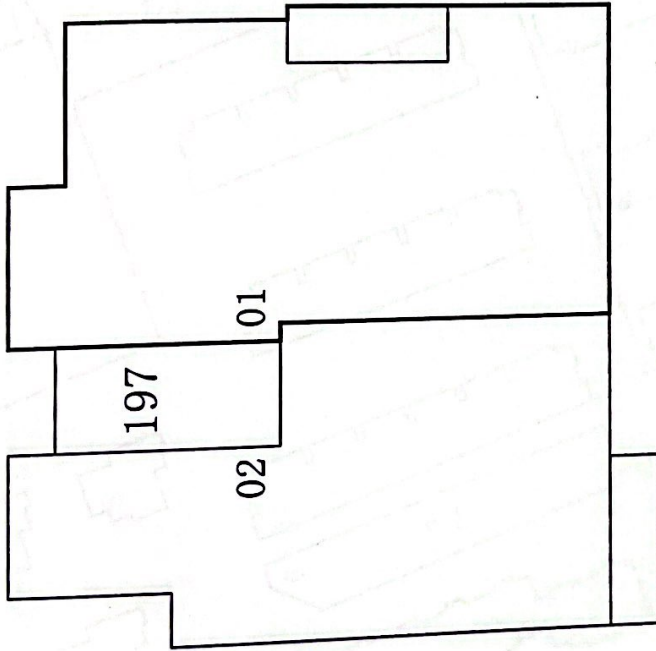
No:202204510540

房地产坐落	场北路669弄27号501室等		
幢号		部位	601
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)云01执保545号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2021)宝字不动产证明第11058549号
限制人	云南省昆明市中级人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2021-11-16	预计结束日期	2024-11-16
受理日期	2021-11-16		
备注			



打印日期: 2022年7月14日 15点46分44秒

宗地圖

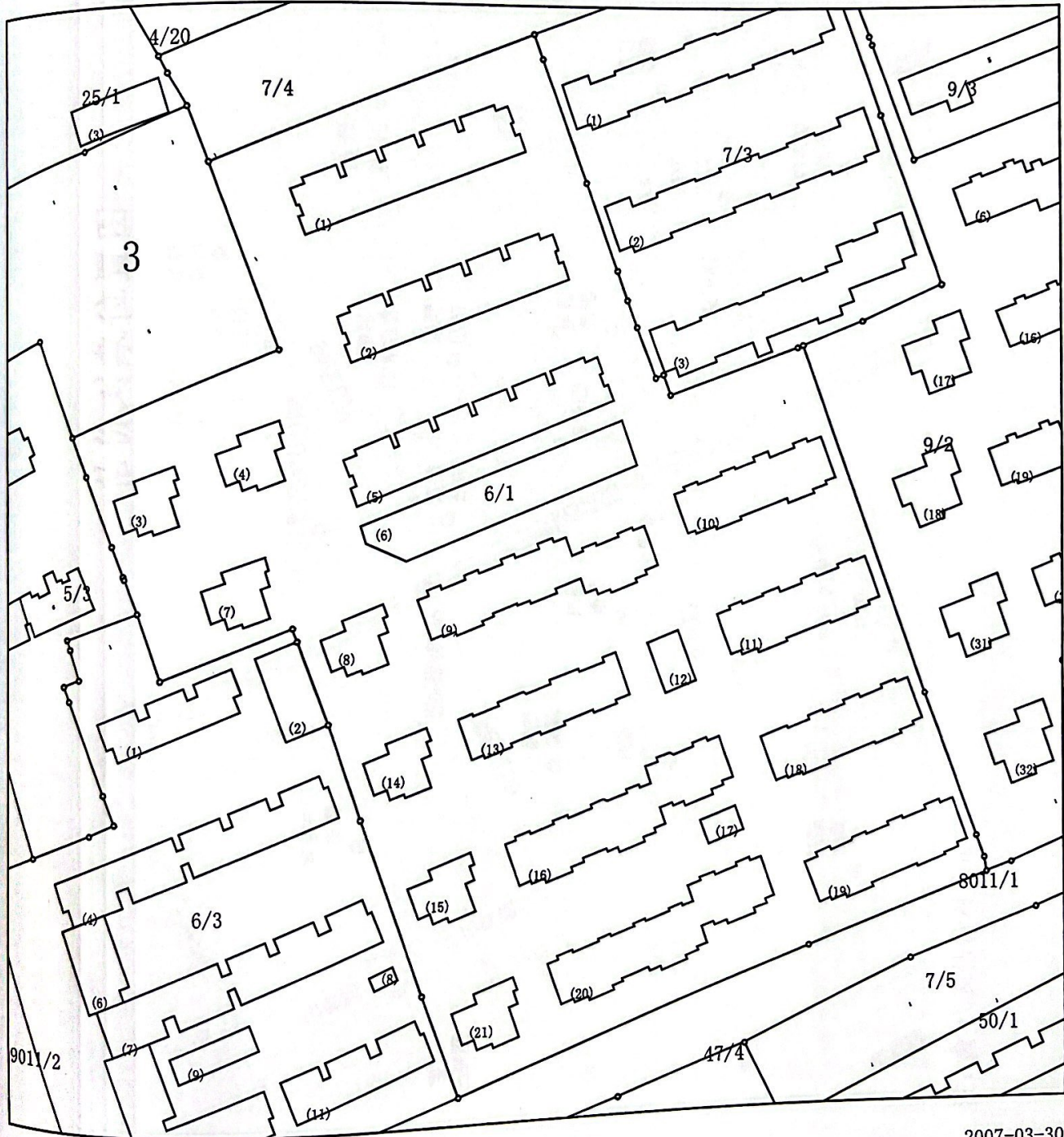


通河八村197号2-6层01室

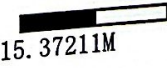
0 2 4 6 单位：米

宗地图

区(县): 宝山区
街道: 庙行镇
街坊号: 2街坊
宗地号: 6/1



2007-03-30



15.37211M

上海市房屋土地资源管理局

此查询结果仅应用于诉讼

估价对象实地查勘情况和相关照片

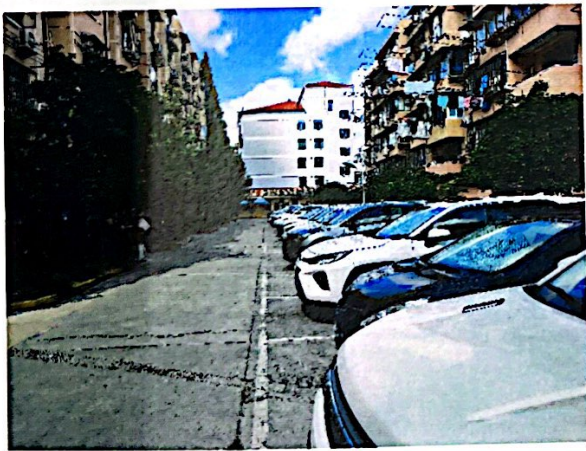
上海信衡房地产估价有限公司注册房地产估价师顾正同于 2022 年 7 月 2 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，拍摄了反映估价对象内外部状况以及周边环境状况的照片。



小区入口



小区环境



小区环境



北侧立面



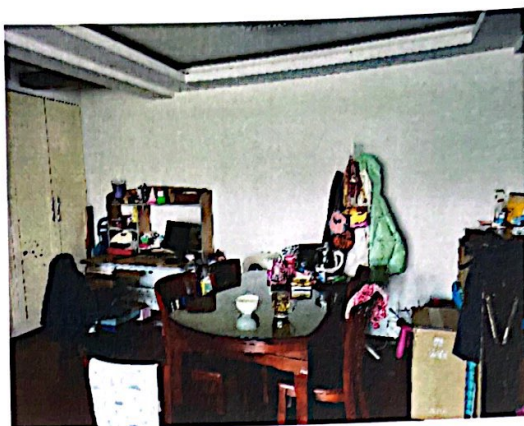
南侧立面



底层入口



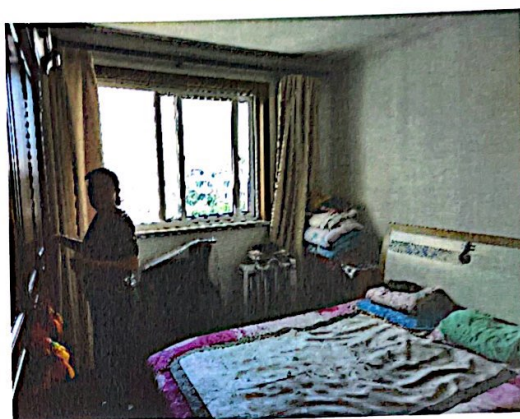
室内现状



室内现状



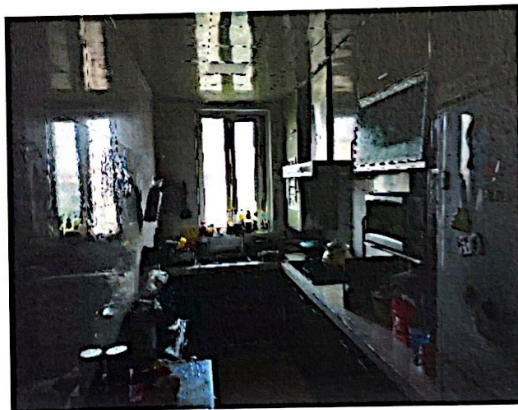
室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



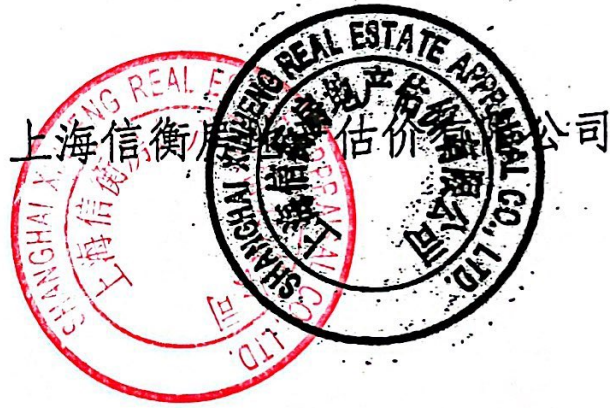
室内现状



道路环境

专业帮助情况和相关专业意见

在本估价项目中，没有相关专家或单位提供专业帮助、出具专业意见。



营业执照

统一社会信用代码

91310101703139156R

证照编号: 01000000201908270023



扫描二维码，可
向登记机关
核实、打印、
备案、作司、照管照。

名称 上海信衡房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨云林

经营范围 资产评估、房地产评估、土地评估、经济信息咨询、房地产经纪、
咨询服务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币200.0000万元整

成立日期 2001年01月02日

营业期限 2001年01月02日至 不约定期限

住所 上海市黄浦区中华路1600号9楼



登记机关

2019年08月27日



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：上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 杨云林

住所：上海市黄浦区中华路1600号9楼

统一社会信用代码：91310101703139156R

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2019】15号

有效期限：2019年07月20日至2022年07月19日



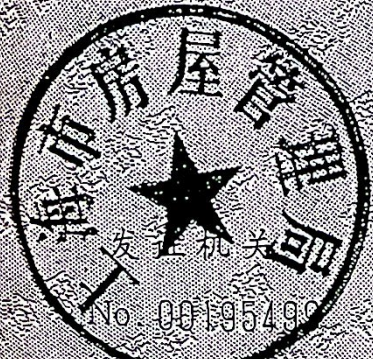
中华人民共和国
国家房地产估价师注册证书
People's Republic of China
Certificate of Real Estate Appraiser Registration

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.



No. 00195490



姓名 / Full name

顾正同

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310107198201033538

注册号 / Registration No.

3120080026

执业机构 / Employer

上海信衡房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-30

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国住房和城乡建设部
 注册房地产估价师职业资格证书
 People's Republic of China
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser

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

董定祥

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430124197110037524

注册号 / Registration No.

3120050061

执业机构 / Employer

上海信衡房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-08

持证人签名 / Bearer's signature

[Handwritten signature]



