

涉执房地产处置 司法评估报告

沪联城（2022）（估）字第 D10003 号

上海市徐汇区

宛平南路 521 号 A 幢 402 室

住宅房地产市场价值估价

估价委托人：台州市黄岩区人民法院

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）

漆蓓蕾（注册证书号 3120130017）

估价报告出具日期：二〇二二年七月六日

上海市房地产估价报告摘要备案表



* 2 0 2 2 0 0 6 7 1 9 2 1 *

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	上海市徐汇区宛平南路521号A幢402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D10003号		出具报告日期	2022年07月06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)	漆蓓蕾		签字估价师(二)	魏冰梅
		其他估价师				
		法定代表人	许军			
合作方						
委托方	台州市黄岩区人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 徐汇区 宛平南路521号A幢402室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	156.18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16日				
	评估总价	13875000(元)				



致估价委托人函

台州市黄岩区人民法院：

受贵方委托，我公司于 2021 年 12 月 7 日至 2022 年 7 月 6 日对上海市徐汇区宛平南路 521 号 A 幢 402 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徐 2016023361，估价对象坐落于上海市徐汇区宛平南路 521 号 A 幢 402 室，所在小区为“恒昌花园”，估价对象位于第 4 层，建筑面积 156.18 平方米，房屋类型为公寓，用途为居住，建筑物总层数 26 层，房屋结构为钢混，竣工日期为 1997 年；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，房地产权利人为宋培敏。

价值时点：以估价对象实地查勘完成之日，即 2022 年 2 月 16 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 13,875,000 元（取整）

总价 大 写：人民币壹仟叁佰捌拾柒万伍仟元整

折 合 单 价：88,840 元/平方米



上海联城房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

许军

二〇二二年七月六日

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	19
附件	20
1、司法评估委托书复印件	
2、重新确定评估委托书复印件	
3、估价对象地理位置示意图	
4、估价对象照片	
5、估价对象权属证明复印件	
6、估价对象实地查勘情况	
7、专业帮助情况	
8、估价机构企业法人营业执照复印件	
9、估价机构资质证书复印件	
10、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（注册房地产估价师：魏冰梅、漆蓓蕾）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、注册房地产估价师魏冰梅、漆蓓蕾于 2022 年 2 月 16 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》由上海市徐汇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提供，其真实性、可靠性由估价委托人负责，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 2 月 16 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本报告估价结果显示估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式由转让人和买受人各自负担。

⑦委托方（台州市黄岩区人民法院）提供的司法评估委托书中，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。

⑪根据估价委托人提供的《重新确定评估委托书》，经估价委托人审查，估价对象所涉租赁不得对抗申请执行人，评估时需剔除租赁对估价对象房地产价值的影响，即按无租赁确定相应的评估价值。故本次估价结果为设定估价对象在无租赁前提下的市场价值，在此提请报告使用者注意。

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值，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值，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 6 日起至 2023 年 7 月 5 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会使用。

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，估价对象物业管理费缴至 2021 年 12 月，水费、电费、煤气费等缴费情况待查实。

3、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、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。

6、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：台州市黄岩区人民法院
- 2、联系地址：台州市黄岩区桔乡大道 491 号
- 3、联系人：应灵松
- 4、联系电话：0576-84282160

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徐汇区宛平南路 521 号 A 幢 402 室，为国有出让住宅用地上的住宅房地产，建筑面积为 156.18 平方米。

2、估价对象基本状况

（1）名称/坐落：上海市徐汇区宛平南路 521 号 A 幢 402 室，所在小区为“恒昌花园”，辖属于徐汇区枫林街道。

(2) 小区四至：东至南洋模范中学、南至零陵路、西至宛平南路、北近斜土路，位于内环线以内。

(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	宛平南路 521 号		
幢号	A	部位	402
建筑面积	156.18	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	1997 年
房屋用途	居住	总层数	26
权利人	宋培敏		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	徐 2016023361		
受理日期	2016-8-30	核准日期	2016-9-18
备注	——		

土地状况信息

土地坐落	宛平南路 521 号		
土地宗地号	徐汇区枫林街道 118 街坊 31/1 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	1697.00	使用权面积	14.96
独用面积	——	分摊面积	14.96
权利人	宋培敏		
共有人及共有情况	——		
房地产权证号	徐 2016023361		
受理日期	2016-8-30	核准日期	2016-9-18
备注	——		

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 2 月 17 日，估价对象存在 1 条抵押信息，抵押权人为上海银信典当有限公司。

2) 根据《上海市不动产登记簿》，至 2022 年 2 月 17 日，估价对象存在 4

条司法限制信息，限制类型均为司法限制。浙江省台州市黄岩区人民法院对估价对象进行正式查封，其余均为轮候查封。

3) 根据估价委托人提供的《不动产租赁合同》复印件，估价对象已出租作为居住用房使用，租赁期限从 2020 年 7 月 1 日至 2030 年 6 月 30 日止。根据估价委托人提供的《重新确定评估委托书》，经估价委托人审查，估价对象所涉租赁不得对抗申请执行人，评估时需剔除租赁对估价对象房地产价值的影响，即按无租赁确定相应的评估价值。故本次估价结果为设定估价对象在无租赁前提下的市场价值，在此提请报告使用者注意。

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值，因此本次估价不考虑上述抵押、司法限制信息及租赁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、限制及租赁前提下的市场价值。

3、土地基本状况

①四至：宗地东至南洋模范中学、南至零陵路、西至宛平南路、北近斜土路；

②面积：宗地（丘）面积为 1697.00 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；

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：宗地红线内外均达“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：住宅；

②房屋类型：公寓；

③建筑结构：钢混结构；

④建筑面积：156.18平方米；

⑤竣工日期：1997年；

⑥楼层情况：建筑物证载总层数26层，估价对象位于第4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，外墙为面砖、石材装饰，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“恒昌花园”由2幢高层建筑及商业裙房组成，小区环境一般，物业管理水平一般。估价对象所在的A幢楼层平面布局为4户，配3部电梯；估价对象位于第4层，主朝向朝东北，室内三房两厅一厨两卫布局，房型布局较合理，通风采光一般，室内居家装修，装修情况良好，厅、卧室地面铺设实木地板、石材，墙面贴壁纸，顶棚为吊顶外刷乳胶漆；厨房、卫生间地面、墙面贴瓷砖，有吊顶，整屋配备中央空调。现场勘查时，估价对象出租作为居住用房使用；

⑨设备设施：估价对象建筑物供水、排水、供电、供气、通讯及网络设施等配套完善；

⑩配套设施：地面停车位、地下停车位、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徐汇区宛平南路521号A幢402室，辖属于徐汇区，所在小区东至南洋模范中学、南至零陵路、西至宛平南路、北近斜土路，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26层，估价对象位于第4层，主朝向朝东北。

(2) 交通状况描述

1) 道路状况：估价对象所在小区周边路网密度大，道路等级高，附近有内环高架、东安路、南丹东路、龙华中路、天钥桥路、漕溪北路等交通主、次干道，道路通达度高。

2) 公交便捷度：以估价对象为中心，距离估价对象500米范围内有公交44路、50路、89路、218路、301路、956路、167路等，距轨道交通4号线、

7 号线“东安路”站约 600 米，区域公共交通出行较便捷，公交便捷度较高。

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：估价对象所在项目设有地面、地下停车位，基本满足停车需求。

（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，宗地红线内外均达“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：估价对象位于徐汇区，所在区域配套齐全，周边配套有腾飞广场、星游城、正大乐城、龙华医院、肿瘤医院、徐汇区东二小学、南洋模范中学、上海音乐学院、宛平剧院、徐汇区体育公园、东安公园等，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。

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徐家汇花园、海螺花园、佳安公寓、辉煌公寓、天际花园等住宅小区，区域发展成熟，规划较为整齐，居住聚集度较高。

五、价值时点

本次估价以实地查勘之日 2022 年 2 月 16 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徐汇区宛平南路 521 号 A 幢 402 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，地号为徐汇区枫林街道 118 街坊 31/1 丘，宗地（丘）面积为 1697.00 平方米；房屋室号部位为 402 室，建筑面积为 156.18 平方米，类型为公寓，用途为居住，总层数为 26 层，钢混结构，竣工日期为 1997 年，宗地红线内外土地开发程度均达到“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、公平正直地评估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，土地使用权取得方式为出让，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。

本次估价对象按住宅用途、建筑面积 156.18 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) 司法评估委托书[(2021)浙1003执2935号]
- (2) 重新确定评估委托书[(2021)浙1003执2935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估价。

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，估价对象为成熟住宅物业，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，作为住宅类型的房地产，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

估价对象上海市徐汇区宛平南路 521 号 A 幢 402 室住宅房地产，建筑面积 156.18 平方米，在满足本次估价的全部假设与限制条件下，于 2022 年 2 月 16 日的估价结果为：

房地产市场总价值：RMB 13,875,000 元（取整）

总价 大 写：人民币壹仟叁佰捌拾柒万伍仟元整

折 合 单 价：88,840 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6日
漆蓓蕾	3120130017		2022年7月6日

十二、实地查勘期

2022 年 2 月 16 日

十三、估价作业期

2021 年 12 月 7 日至 2022 年 7 月 6 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 6 日起至 2023 年 7 月 5 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

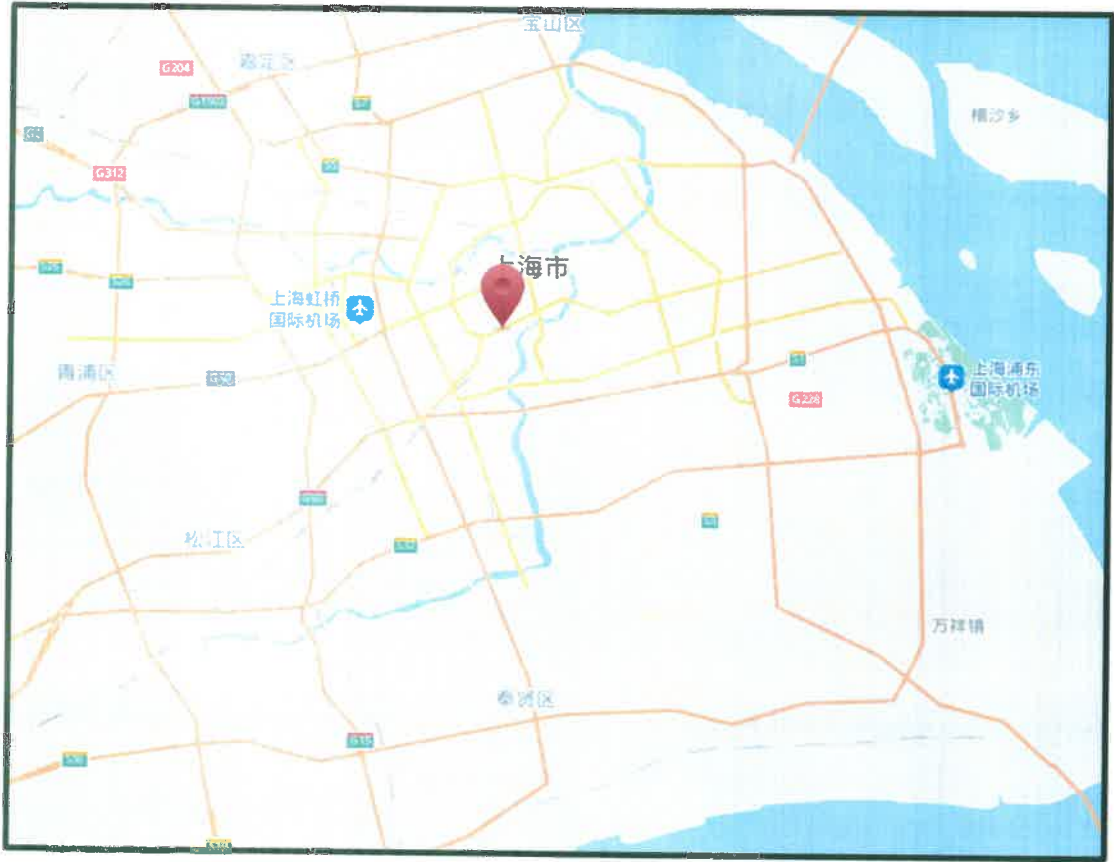
法定代表人：许军

二〇二二年七月六日

附件

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

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



估价对象外立面



估价对象小区入口



估价对象小区名称



估价对象小区车库



估价对象小区环境



估价对象周边环境



估价对象单元入口

估价对象实景照片



估价对象入户门



估价对象内景 1



估价对象内景 2



估价对象内景 3



估价对象内景 4



估价对象内景 5



估价对象内景 6



估价对象内景 7

浙江省台州市黄岩区人民法院

司法评估委托书

(2021)浙1003执2935号

上海联城房地产评估咨询有限公司：

我院办理的申请执行人王卫军与被执行人宋静、宋培敏为民间借贷纠纷一案，经人民法院选定，委托贵机构予以评估。

评估要求：被执行人宋静所有的坐落在上海市松江区九亭镇沪松公路1480弄84号601室的房地产、被执行人宋培敏所有的坐落在上海市徐汇区宛平南路521号A幢402室的房地产评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位，请根据《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》的规定进行司法评估。评估完毕后，请将评估报告与相关材料一并移交我院执行局一楼网拍工作室。



执行法官：应灵松

联系电话：0576-84282160

台州市黄岩区人民法院

重新确定评估委托书

(2021)浙1003执2935号

上海联城房地产评估咨询有限公司：

我院在执行王卫军与宋静、宋培敏民间借贷纠纷一案中，委托贵机构对被执行人宋培敏位于上海市徐汇区宛平南路521号A幢402室的房地产进行评估，贵机构已作出沪联城(2021)(估)字第D10100号司法评估报告，该报告已考虑上述房地产租赁情况对估价对象价值的影响。因上述房地产经本院审查所涉租赁不得对抗本案申请执行人，故请对该房地产进行重新估价，剔除租赁对该房地产的估价影响，即按照无租赁确定相应的评估价值。请贵机构进行相应调整，并请回复。

二〇二二年六月二十九日



经办人：应灵松

联系电话：057684282160

本院执行局地址：台州市黄岩区天元路305号(法院第二办公区)

邮编：318020

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:202201216117

房屋坐落	宛平南路521号		
幢号	A	部位	402
建筑面积	156.18	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	1997年
房屋用途	居住	总层数	26
权利人	宋培敏		
共有人及共有情况			
房地产权证号	徐2016023361		
受理日期	2016-8-30	核准日期	2016-9-18
备注			

打印日期: 2022年2月17日 15点34分58秒

徐汇
资料

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:202201216118

土地坐落	宛平南路521号		
土地宗地号	徐汇区枫林街道118街坊31/1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	1697.00	使用权面积	14.96
独用面积		分摊面积	14.96
权利人	宋培敏		
共有人及共有情况			
房地产权证号	徐2016023361		
受理日期	2016-8-30	核准日期	2016-9-18
备注			

打印日期: 2022年2月17日 15点34分58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:202201216119

房地产坐落	宛平南路521号A幢402		
幢号	A	部位	402
抵押权人	上海银信典当有限公司		
登记证明号	沪(2020)徐字不动产证明 第04011648号	债权数额	6000000元
债务履行期限	期限从2020-9-3至2021-3-2		
受理日期	2020-9-3	核准日期	2020-9-4
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 15点34分58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。

房地产权利限制状况信息

No:202201216123

房地产坐落	宛平南路521号A幢402室		
幢号	A	部位	402
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2020)浙1003民初3937号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2020)徐字不动产证明第04012037号
限制人	浙江省台州市黄岩区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2020-9-10	预计结束日期	2023-9-9
受理日期	2020-9-10		
备注			
房地产坐落	宛平南路521号A幢402室		
幢号	A	部位	402
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2020)沪0110民初19591号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2020)徐字不动产证明第04016392号
限制人	上海市杨浦区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2020-11-19	预计结束日期	
受理日期	2020-11-19		
备注			
房地产坐落	宛平南路521号A幢402室		
幢号	A	部位	402
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)沪0114民初3702号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2021)徐字不动产证明第04005981号
限制人	上海市嘉定区人民法院		

限制原因			
限制起始日期	2021-4-1	预计结束日期	
受理日期	2021-4-1		
备注			
房地产坐落	宛平南路521号A幢402室		
幢号	A	部位	402
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021)浙1003执2935号之五
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2021)徐字不动产证明第04013581号
限制人	台州市黄岩区人民法院		
限制原因			
限制起始日期	2021-9-7	预计结束日期	
受理日期	2021-9-7		
备注			

打印日期：2022年2月17日 15点34分58秒



估价对象实地查勘情况

注册房地产估价师魏冰梅、漆蓓蕾已于2022年2月16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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310115749263865L

证照编号: 14000000202110200487

名称 上海联城房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 许军

经营范围

一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 投资咨询; 市场调查; 市场营销策划; 财务咨询(不得从事代理记账); 商务信息咨询; 企业管理咨询; 企业管理咨询; 市场调研; 民意调查; 资产评估; 资产评估软件开发; 房地产经纪; 测绘服务; 资产评估; (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 人民币1000.0000万元整

成立日期 2003年09月13日

营业期限 2003年09月13日至 2033年09月12日

住所 上海市嘉定区曹安公路1613号706室-6



登记机关

2021 年 0 月 0 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】01号

有效期限：2022年03月26日至2025年03月25日



16
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

漆蓓蕾

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

36242119861226006X

注册号 / Registration No.

3120130017

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

2022-12-10

持证人签名 / Bearer's signature



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

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

2022-07-11

持证人签名 / Bearer's signature

