

# 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	上海加策房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	关于上海市浦东新区南桥路983弄1号502室住宅房地 产市场价值评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪加房估字(2022)第0782号		出具报告日期	2022年12月08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)	宋华		签字估价师(二)	顾蓓
		其他估价师				
		法定代表人	徐刚			
合作方						
委托方	杭州市拱墅区人民法院					
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)	坐落	上海市 浦东新区 南桥路983弄1号502室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	86.86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11月16日				
	评估总价	4450000(元)				
	评估单价	51232(元/平方米)				



# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：沪加房估字（2022）第 0782 号

估价项目名称：关于上海市浦东新区南桥路 983 弄 1 号 502 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

房地产估价机构：上海加策房地产估价有限公司

注册房地产估价师：宋 华（注册号：3120140026）

顾 蓓（注册号：3120200041）

估价报告出具日期：2022 年 12 月 8 日

## 致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

根据《杭州市拱墅区人民法院委托书》【（2020）浙 0105 执 3894 号】的委托，我对涉执处置标的物“上海市浦东新区南桥路 983 弄 1 号 502 室”住宅房地产（以下简称估价对象）进行了房地产市场价值评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：本次估价对象为上海市浦东新区南桥路 983 弄 1 号 502 室（所在住宅小区名为金厦苑）房屋及其附属配套设施以及其占用分摊土地使用权（包括室内装修，但不包括债权和债务）。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象权利人为周骏、赵帆，所属宗地土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地号为浦东新区川沙镇 43 街坊 14 丘，宗地（丘）面积为 15101.00 平方米。土地使用期限为 2013-4-27 至 2065-4-7 止。

估价对象房屋为混合 1 结构，层数/总层数为 5/6F，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 86.86 平方米，竣工于 1999 年。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象于价值时点处于被杭州市拱墅区人民法院查封状态，且有抵押尚未注销，抵押权人为上海市住房置业担保有限公司。

三、价值时点：2022 年 11 月 16 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

我公司依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地



产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵守估价原则，运用适当的估价方法，以 2022 年 11 月 16 日为价值时点，求得估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：人民币 肆佰肆拾伍万元整（RMB 4,450,000.00），折合每平方米建筑面积单价为：人民币 伍万壹仟贰佰叁拾贰元整（RMB 51,232）。详见估价结果汇总表：

### 估价结果汇总表

币种：人民币（RMB）

估价结果		估价方法	测算结果	
			比较法	收益法
测算结果	总价（万元）		448	442
	折合建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）		51,577	50,886
	权重		50%	50%
评估价值	总价（万元取整）		445	
	折合建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）		51,232	

### 七、特别提示：

（一）请估价报告的使用者合理使用估价结果，注意估价结果的价值定义，同时应关注估价的假设和限制条件；

（二）欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请估价报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

上海加策房地产估价有限公司

法定代表人：待

2022 年 12 月 8 日



## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	16
六、价值类型 .....	16
七、估价原则 .....	17
八、估价依据 .....	19
九、估价方法 .....	22
十、估价结果 .....	26
十一、注册房地产估价师 .....	27
十二、实地查勘期 .....	27
十三、估价作业期 .....	27
附 件 .....	28
一、估价委托书（复印件） .....	28
二、估价对象权属证明（复印件） .....	28
三、估价对象地理位置示意图 .....	28
四、估价对象查勘照片 .....	28
五、可比实例位置图和外观照片 .....	28
六、专业帮助情况和相关专业意见 .....	28
七、估价机构企业法人营业执照（复印件） .....	28
八、估价机构资质证书（复印件） .....	28
九、房地产估价师注册证书（复印件） .....	28

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们承诺本估价报告签字注册房地产估价师具备专业的估价胜任能力，遵循估价职业道德，估价工作勤勉尽责。

二、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。

三、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

四、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。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

六、我们已派出估价人员对本报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为 2022 年 11 月 16 日，进行实地查勘的注册房地产估价师为宋华、顾蓓。

七、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

估价假设是指针对估价对象状态等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

#### （一）一般假设

1. 本报告提供的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可实现的合理价值：

（1）房地产交易过程中有适当的营销时间，买卖双方谨慎行事，不受强迫，且各自承担相应的税费；

（2）买卖双方了解估价对象，熟悉市场行情，并有一段合理交易时间；

（3）买卖双方公平交易不因任何特殊利益或特殊关系而抬高或降低房地产真实价格；

（4）在此期间房地产市场保持稳定；

（5）房地产买卖程序符合国家法律规定。

2. 假设估价对象的使用、处置方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3. 估价对象按照《上海市不动产登记簿》登记的用途假设保持现状继续使用。

4. 本次估价所依据的估价对象权属、面积等资料，均由估价委托人提供。这些资料经过我们审慎检查并无怀疑的理由，假设估价委托人提供的情况和资料合法、真实、准确、完整。

5. 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因



素给予了必要关注，并进行了实地查勘，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，假定其是安全的。

6. 本估价结果仅为本次特定的估价目的服务，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对估价结果的影响，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。

7. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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。

8. 根据委托人提供的资料及《上海市不动产登记簿》文件登记信息》，至价值时点，估价对象除抵押权外，未发现居住权、租赁权、典当权、地役权等其他他项权利。本次估价不考虑抵押的影响。

9. 经估价人员现场询问金厦苑物业管理公司工作人员及电话咨询电力公司、城投水务、燃气公司，估价对象无欠缴物业费、水、电、燃气费的情况。

## （二）未定事项假设

未定事项假设指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、房屋类型、房屋用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故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，应说明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。

1. 根据《上海市不动产登记簿》文件登记信息记载，估价对象被查封。详见下表：

（见下页）





房地产坐落	南桥路 983 弄 1 号 502 室		
幢号	1 号	部位	502
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020 浙 0105 执 3894 号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪（2022）浦字不动产证明第 14063617 号
限制人	杭州市拱墅区人民法院		
限制起始日期	2022-10-24	预计结束日期	2025-10-24
受理日期	2022-8-30		
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	2022-11-01 原查封方式[轮候查封]，原限制起始日期[2022-8-30]		

本报告是为涉执房地产处置参考价提供参考依据，因此在本次估价中，以估价对象无查封为估价假设前提。

2. 根据《上海市不动产登记簿》文件登记信息记载，估价对象有抵押尚未注销，详见下表：

房地产坐落	南桥路 983 弄 1 号 502 室		
幢号	1 号	部位	502
抵押权人	上海市住房置业担保有限公司		
登记证明号	浦 201314027076	债权数额	300000 元
债务履行期限	期限从 2013-4-13 至 2013-4-13		
受理日期	2013-4-28	核准日期	2013-5-15

本报告是为涉执房地产处置参考价提供参考依据，因此在本次估价中，以估价对象无抵押为估价假设前提。

3. 本次估价价值时点为 2022 年 11 月 16 日，《上海市不动产登记簿》的日期为 2022 年 11 月 18 日。价值时点与《上海市不动产登记簿》日期不一致。本次估价假定价值时点的状况与《上海市不动产登记簿》记载的房地产权利状况一致。

#### （四）不相一致假设

不相一致假设，应说明在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等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。

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故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，应说明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。

至本报告提交之日，估价委托人未向估价人员提供可能存在的租赁合同。故本次估价假设估价对象没有长期租赁合同存续为前提。

## 二、估价报告使用的限制条件

（一）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

（二）本估价报告自出具之日起壹年内使用有效，即自 2022 年 12 月 8 日至 2023 年 12 月 7 日止。超过使用期限使用本估价报告的，相关责任由报告使用者承担。估价结果受价值时点的限制。

（三）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。

（四）本报告提供给估价委托人使用，但只能应用于按法律法规和报告中载明的估价目的和应用范围，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（五）本报告的估价结果以价值定义及估价假设和限制条件为前提，估价委托人或报告使用者改变其中任何一条内容，则本估价报告的估价结果自动失效。

（六）估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，本报告也不可作为任何形式的产权证明。



（七）估价委托人或相关方必须完整使用本估价报告，对仅引用报告中的部分内容对抗第三方的，由此引起的任何后果，估价机构均不承担任何责任。

（八）未经估价机构和签字注册房地产估价师书面同意，本估价报告的全部或部分不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

（九）本估价报告的估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应认为是对估价对象处置成交价的保证。

### 三、其他需要说明的事项

（一）估价结果是否包含内部装修价值，属于估价对象的价值内涵，因此对估价结果存在一定的影响。本次估价结果包括估价对象内部装修价值，但不包括债权、债务，提请报告使用者注意。

（二）本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

（三）本次估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担，在此提请报告使用者注意。

（以下页内空白）



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- （一）名称：杭州市拱墅区人民法院
- （二）案号：（2020）浙 0105 执 3894 号
- （三）联系人：陈丽法官
- （四）联系电话：0571-56578890

### 二、房地产估价机构

- （一）机构名称：上海加策房地产估价有限公司
- （二）住所：上海市奉贤区望园路 2165 弄 7 号 225 室
- （三）办公场所：上海市徐汇区沪闵路 9510 号 3 楼
- （四）法定代表人：徐刚
- （五）机构资质等级：房地产评估一级
- （六）资质证书编号：沪建房估证字【2022】16 号
- （七）联系电话：021-34699669

### 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

#### （一）估价对象财产范围界定及基本状况

估价对象位于上海市浦东新区南桥路 983 弄 1 号 502 室住宅房地产（所在住宅小区名为金厦苑）。本次估价对象范围为房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权（包括室内装修，但不包括债权和债务）。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象权利人为周骏、赵帆，所属宗地土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出



让，土地用途为住宅用地，宗地号为浦东新区川沙镇 43 街坊 14 丘，宗地（丘）面积为 15101.00 平方米。土地使用期限为 2013-4-27 至 2065-4-7 止。

估价对象房屋为混合 1 结构，层数/总层数为 5/6F，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 86.86 平方米，竣工于 1999 年。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象于价值时点处于被杭州市拱墅区人民法院查封状态，且有抵押尚未注销，抵押权人为上海市住房置业担保有限公司。

估价对象详细情况见房地产权益状况以及实物状况。

## （二）估价对象区位状况

### 1. 位置

估价对象坐落于上海市浦东新区南桥路 983 弄 1 号 502 室（所在住宅小区名为金厦苑），四至为：东，园西小学（南桥路分校）；南，永达城市公寓；西，妙境路；北，南桥路。所在区域土地基准地价为住宅用地 5 级地段（上海市城乡建设用地基准地价成果（2020 年））。距陆家嘴商圈直线距离约 18.9 公里，距上海火车站直线距离约 23.6 公里，距上海浦东国际机场直线距离约 11.7 公里。估价对象所在建筑物整体为板式建筑，估价对象位于总高 6 层的第 5 层，整体朝南。估价对象地处外郊环之间，地理位置一般。

### 2. 交通

估价对象所处地区道路网密度、道路等级均较高，估价对象周边道路有华东路、川环南路、川沙路等，交通通达度较好。估价对象周边主要有 182 路、1056 路、1119 路、川沙 2 路等多条公交线路及轨道交通 2 号线，交通便捷度较好，交通便捷度较好。估价对象所在住宅小区停车位数量一般，机动车停车状况一般。

### 3. 环境状况描述

### 1) 自然环境

估价对象位于浦东新区川沙板块，建筑物密集度较高，有一定空气、噪声等污染，自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

### 2) 人文环境

估价对象周边无主要人文景观，也无重大负面影响，人文环境一般。

### 3) 景观

估价对象周边无特殊景观，从估价对象所在楼层只能看到其他楼宇和道路情况。景观情况一般。

### 4) 综合分析

综上所述，估价对象自然环境一般，人文环境一般，景观情况一般，总体环境一般。

### 4. 外部配套设施

估价对象周边市政基础设施齐全，达到“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通），场地内已建成成熟住宅小区。估价对象周边公共服务设施齐全，主要商业有：百联川沙购物中心、家乐福超市、联华超市等；主要学校有：园西小学（南桥路分校）、浦东新区实验小学、川沙中学南校等；其他配套设施有：浦东新区中医医院、浦东新区人民医院等医疗机构及中国工商银行、中国民生银行、上海浦东发展银行等金融机构。估价对象所属区域市政基础设施完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

### 5. 住宅聚集度及商业繁华程度

估价对象所处区域，属浦东新区川沙板块住宅区，住宅聚集度较高，周边商业房地产主要以住宅配套商业和沿街店铺为主辅以购物商场，商业繁华程度一般。

### （三）估价对象实物状况

#### 1. 土地实物状况

根据《上海市不动产登记簿》的记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象土地状况如下：

（1）土地四至：东，园西小学（南桥路分校）；南，永达城市公寓；西，妙境路；北，南桥路（详见附件地理位置示意图）；

（2）宗地（丘）面积：15101.00 平方米；

（3）土地形状：土地形状基本呈规则长方形；

（4）地形地势：平坦；

（5）土地开发程度：宗地红线内外“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通），场地内已建成成熟住宅小区；

（6）土地用途：住宅用地；

（7）土地等级：上海市基准地价住宅用地 5 级地段（上海市城乡建设用地基准地价成果（2020 年））；

（8）土地使用期限：2013-4-27 至 2065-4-7 止。

#### 2. 建筑物实物状况

根据《上海市不动产登记簿》的记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物状况如下：

（1）建成时间：1999 年；

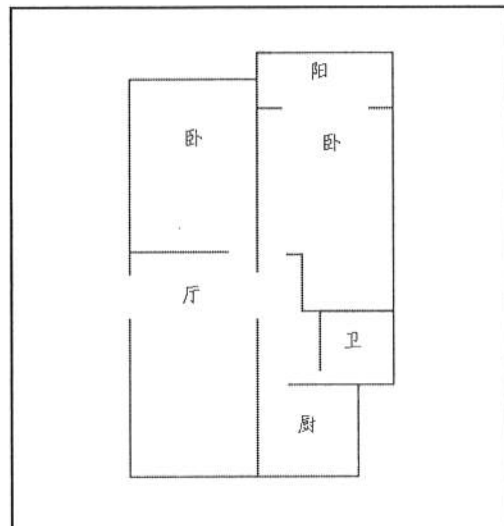
（2）建筑结构：混合 1；

（3）建筑面积：86.86 平方米；

（4）设施设备：估价对象所在建筑物供水、排水、供电、燃气、通讯、网络设施配套完善，所在建筑配有 1 部消防楼梯、消防等设施设  
备；



（5）装饰装修及内部格局：估价对象所在建筑物外立面为条形面砖，其楼道 2 层进户大门为电子防盗门，楼道内地坪为水泥地坪，墙面为涂料。估价对象进户门为成品防盗门，室内装修状况为：1 间客厅、2 间卧室、1 间厨房、1 间卫生间；客厅地面为复合地板，墙面为乳胶漆，顶面为石膏板吊顶；卧室地面为复合地板，墙面和顶面为乳胶漆；厨房地面为地砖，墙面为面砖，顶面为铝扣板吊顶；卫生间地面为地砖，墙面为面砖，顶面为铝扣板吊顶；估价对象室内无可移动的家具家电设备。估价对象为 2 间卧室朝南（其中一间卧室带有阳台），客厅、厨房及卫生间朝北，房屋户型示意图见下图：



（6）层数/总层数：5/6F；

（7）使用维护及完损状况：所在建筑物无不均匀沉降，主体结构无破损情况。整体维修保养情况一般，成新度一般。

（四）估价对象权益状况

#### 1. 房地产登记状况

根据《上海市不动产登记簿》所记载的资料，估价对象登记情况记载如下：

（见下页）





## 房屋状况及产权人信息

房屋坐落	南桥路 983 弄 1 号 502 室		
幢号	1 号	部位	502
建筑面积	86.86	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	1999 年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	周骏、赵帆		
房地产权证号	浦 2013032898		
受理日期	2013-4-28	核准日期	2013-5-15

## 土地状况信息

土地坐落	南桥路 983 弄 1 号 502 室		
土地宗地	浦东新区川沙镇 43 街坊 14 丘		
使用期限	2013-4-27 至 2065-4-7 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	15101.00	使用权面积	0.00
权利人	周骏、赵帆		
房地产权证号	浦 2013032898		
受理日期	2013-4-28	核准日期	2013-5-15

## 2. 房地产权利状况

## (1) 房地产权利限制状况

根据《上海市不动产登记簿》所记载的房地产权利限制状况信息如下：

房地产坐落	南桥路 983 弄 1 号 502 室		
幢号	1 号	部位	502
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020 浙 0105 执 3894 号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪（2022）浦字不动产证明第 14063617 号
限制人	杭州市拱墅区人民法院		
限制起始日期	2022-10-24	预计结束日期	2025-10-24
受理日期	2022-8-30		
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		
登记信息	2022-11-01 原查封方式[轮候查封]，原限制起始日期[2022-8-30]		

## (2) 房地产抵押状况

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象于价值时点的房地产抵押状况信息如下：



J.C. LTD.

《房地产估价报告》编号：沪加房估字（2022）第 0782 号

房地产坐落	南桥路 983 弄 1 号 502 室		
幢号	1 号	部位	502
抵押权人	上海市住房置业担保有限公司		
登记证明号	浦 201314027076	债权数额	300000 元
债务履行期限	期限从 2013-4-13 至 2013-4-13		
受理日期	2013-4-28	核准日期	2013-5-15

### （3）房地产租赁状况

至本报告提交之日，估价委托人未向估价人员提供可能存在的租赁合同，本次评估不考虑承租人权益对价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

### （4）欠缴税费情况

经估价人员现场询问金厦苑物业管理公司工作人员及电话咨询电力公司、城投水务、燃气公司，估价对象无欠缴物业费、水、电及燃气费的情况。

## 五、价值时点

（一）本次估价完成实地查勘之日为 2022 年 11 月 16 日。

（二）本次估价的时点为 2022 年 11 月 16 日。

（三）价值时点确定的理由：以完成实地查勘之日为准。

## 六、价值类型

（一）价值名称：市场价值。

（二）价值内涵：

本次估价提供的估价对象市场价值为估价对象坐落于上海市浦东新区南桥路 983 弄 1 号 502 室，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地号为浦东新区川沙镇 43 街坊 14 丘，开发程度为“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通），场地内已建成成熟住宅小区；

房屋建筑面积 86.86 平方米（地下建筑面积 0.00 平方米），房屋类型为公寓，房屋用途为住宅，建筑结构为混合 1，竣工日期为 1999 年的房屋及其相应土地使用权在满足全部假设限制条件下、满足本报告关于区位状况、实物状况、权益状况描述的全部内容条件下于价值时点 2022 年 11 月 16 日的房地产市场价格。该市场价值不包括估价对象的室内装修价值，但不包括债权、债务。

## 七、估价原则

房地评估应遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则和最高最佳利用原则。

### （一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值和价格。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（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时等。因此，同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。这就要求房地产估价必须先确定某个特定时间。但是，这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师可以随意假定的，必须根据估价目的来确定。我们把这个由估价目的决定的特定时间称为价值时点，要求房地产估价结果及取价依据均应是估价对象在价值时点的客观合理价值。

### （四）替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。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，使它们的价格相互接近。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产；同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会互相影响的房地产所处的区域范围。

#### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大化的一种利用。实际上，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。除评估在用价值外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价需要遵循最高最佳利用原则，但最高最佳利用必须同时满足四个条件：一法律上允许；二技术上可能；三财务上可行；四价值最大化。

估价对象为在用住宅用途，维持现状、继续利用最为合理，故本次估价依据维持现状前提进行估价。

## 八、估价依据

### （一）有关的法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修

正，2020 年 1 月 1 日起实施）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施）；

4. 《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 743 号、2021 年 9 月 1 日起施行）；

5.《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，2020 年 11 月 29 日修正）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第 29 号、2019 年 4 月 23 日修正）；

7. 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；

8. 《上海市不动产登记若干规定》（2020 年 11 月 27 日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过，自 2021 年 3 月 1 日起施行）；

9. 《上海市房地产转让办法》（上海市人民政府令 第 52 号、2010 年 12 月 20 日起施行）；

10. 关于转发《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（沪财税（2016）33 号，2016 年 4 月 22 日发布）；

11. 《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，2016 年 4 月 25 日发布）；

12. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日公布，2016 年 12 月 1 日实施）；

13. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规

定》（2005 年 1 月 1 日起施行）

14. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》  
（自 2017 年 1 月 1 日起施行）

15. 《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

16. 国家及本市颁布的其他相关政策、法规。

#### （二）技术规程

1. 中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

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

3. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273  
号）；

4. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通  
知（中房学（2021）37 号）。

#### （三）估价委托人提供的有关资料；

1. 《杭州市拱墅区人民法院委托书》（2020）浙 0105 执 3894 号；

2. 《上海市不动产登记簿》；

3. 估价委托人提供的其他有关资料。

#### （四）估价受托方依据的有关资料

1. 《上海市不动产登记簿》

2. 估价对象地理位置图；

3. 估价对象实地查勘记录；

4. 估价对象实地查勘照片；

5. 市场交易案例调查信息资料；

6. 其他取价资料依据；



## 7. 其他必要的依据资料。

## 九、估价方法

求取估价对象市场价值时，估价人员系依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），结合估价对象的具体情况及其类似房地产的市场状况，经综合分析，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

### （一）估价方法介绍

《房地产估价规范》指出，房地产估价通常采用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分且不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要估价方法。

### （二）本次估价所选取方法理由

#### 1. 选取比较法理由

比较法适用于与估价对象类似房地产具有活跃的市场，且有充足具有可替代性交易实例。估价对象周边类似房地产交易活跃，市场上有丰富的类似房地产交易案例，因此选用比较法。

#### 2. 选取收益法理由

收益法适用于估价对象或其类似房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。该方法分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。

估价对象所在区域租赁市场较发达有较多与估价对象类似房地产的出租案例，估价对象可通过租赁而获得收益，因此收益法适用。由于估

价对象收益期较长，难以准确预测该期限内各年净收益情况。而类似房地产若干年内的租金水平和转售价格比较容易调查和预测，因此选用持有加转售模式。

### （三）未选用其他方法的原因

#### 1. 未选用成本法理由

成本法适用于市场不活跃的房地产且可作为独立项目进行重新开发的房地产。由于估价对象为单套住宅，其占有、分摊的土地成本不清晰，成本法难以准确体现估价对象的房地产价值，且估价对象周边类似的房地产交易案例和出租案例较多，应首选比较法及收益法作为估价方法，故未选取成本法。

#### 2. 未选用假设开发法理由

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。该方法分可选择动态分析法或静态分析法。

针对法定用途前提下，估价对象目前的开发规模、建筑形态均基本属正常合理范围，若对估价对象进行重新开发或装饰装修改造，虽然在技术上可能，但不符合法定依据及经济上可行，因此未选用假设开发法。

### （四）本次运用估价方法

#### 1. 比较法

##### （1）方法定义

比较法是指在同一供求范围内，选择价值时点近期的若干类似房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与估价对象具体条件比较进行调整/修正，从而确定估价对象价格的评估方法。

比较法的基本步骤为：搜集交易案例→选取可比实例→建立价格可比基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整（权益、区位、

实物状况）→求取比较价值。

### （2）计算公式

基本公式为：

估价对象比较价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数

### （3）技术路线

首先收集与估价对象类似的市场成交实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同（同一供需圈内）、价格类型相同、价值时点接近、交易情况正常的要求，选取可比实例并建立比较基础；然后根据实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与估价对象具体条件比较进行修正和调整，从而确定估价对象的比较价值。

## 2. 收益法-持有加转售模式

### （1）方法定义

持有加转售模式是先确定一个合理的持有期，然后预测期间收益和期末转售收益，再将它们折算到价值时点后相加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：选择具体方法→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→计算收益价值。

### （2）计算公式

基本计算公式为：

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

其中：V—收益价值（元/平方米）

$A_i$ —期间收益（元/平方米）

$V_t$ —期末转售收益（元/平方米）（或第 t 年末的市场价值，



或第  $t$  年末得残值；如果购买房地产的目的是为了持有一段时间后转售，则为预测的第  $t$  年末转售时的价格减去销售税费后的残值，在此简称期末转售收益。期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益）；

$r_i$ —未来第  $i$  年的报酬率（%）

$r_t$ —期末报酬率（%）

$t$ —持有期（年）

上述公式中难以预测未来的房地产价格，而能预测未来价格相当于当前价格的变化率（即相对价值变动），例如：增值率为  $\Delta$ ，即  $V_t = V(1 + \Delta)$  - 转售的销售税费。

上述公式中的未来  $t$  年房地产的净收益呈一定比率增加，则可变换上述公式为：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中： $V$ —收益价值（元/平方米）

$a$ —为未来第一年净收益（元/平方米）

$V_t$ —期末转售收益（元/平方米）

$Y$ —估价对象未来各期的报酬率（%）

$t$ —持有期（年）

$g$ —为净收益逐年递增的比率（%）

### （3）技术路线

首先根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间设定估价对象持有期为 5 年，且于第 5 年末转售。其次预测房地产未来 5 年期间的收益及第 5 年末的未来的房地产价格，然后扣除持有期间的运营费及转售时销售费用、销售税费等费用和税金得到持有期的净收益与转售时的净收益。再确定合适的报酬率，计算出估价对象的收益价值。

（五）估价结果确定

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。
2. 运用收益法持有加转售模式求取估价对象收益价值。
3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行综合分析后，确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

本次估价采用比较法和收益法测算出估价对象的评估价值，并在此基础上综合分析后得出估价对象的最终评估结果。

根据本公司估价人员的估算，估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：人民币 肆佰肆拾伍万元整（**RMB 4,450,000.00**），折合每平方米建筑面积单价为：人民币 伍万壹仟贰佰叁拾贰元整（**RMB 51,232**）。详见估价结果汇总表：

估价结果汇总表

币种：人民币（RMB）

估价结果		估价方法	测算结果	
			比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	448	442	
	折合建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	51,577	50,886	
	权重	50%	50%	
评估价值	总价（万元取整）	445		
	折合建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	51,232		

（以下页内空白）

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋 华	3120140026		2022 年 12 月 8 日
顾 蓓	3120200041		2022 年 12 月 8 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 11 月 16 日—2022 年 11 月 16 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 11 月 16 日—2022 年 12 月 8 日。



## 附 件

- 一、估价委托书（复印件）
- 二、估价对象权属证明（复印件）
- 三、估价对象地理位置示意图
- 四、估价对象查勘照片
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、估价机构企业法人营业执照（复印件）
- 八、估价机构资质证书（复印件）
- 九、房地产估价师注册证书（复印件）

# 杭州市拱墅区人民法院

## 委托书

(2020)浙0105执3894号

上海加策房地产估价有限公司：

我院在执行杭州市拱墅区人民法院与周骏、戚玉伟非法吸收公众存款罪一案中，需确定下列财产的处置参考价。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，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

上海市南桥路983弄1号502室。



陈丽法官：0571-88166838

评估人员：0571-56578890

# 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。

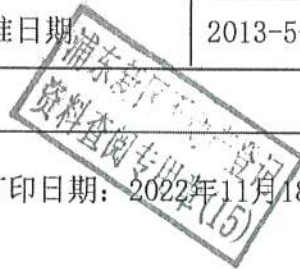
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No: 202209396692

房屋坐落	南桥路983弄1号502室		
幢号	1号	部位	502
建筑面积	86.86	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	1999年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	周骏、赵帆		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2013032898		
受理日期	2013-4-28	核准日期	2013-5-15
备注			

打印日期: 2022年11月18日 9点55分23秒





# 上海市不动产登记簿

## 特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预售房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。

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

## 土地状况信息

No: 202209396693

土地坐落	南桥路983弄1号502室		
土地宗地号	浦东新区川沙镇43街坊14丘		
使用期限	2013-4-27至2065-4-7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	15101.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	周骏、 赵帆		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2013032898		
受理日期	2013-4-28	核准日期	2013-5-15
备注			

打印日期: 2022年11月18日 9点55分23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:202209396694

房地产坐落	南桥路983弄1号502室		
幢号	1号	部位	502
抵押权人	上海市住房置业担保有限公司		
登记证明号	浦201314027076	债权数额	300000元
债务履行期限	期限从2013-4-13至2028-4-13		
受理日期	2013-4-28	核准日期	2013-5-15
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注			

打印日期: 2022年11月18日 9点55分23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: 202209396695

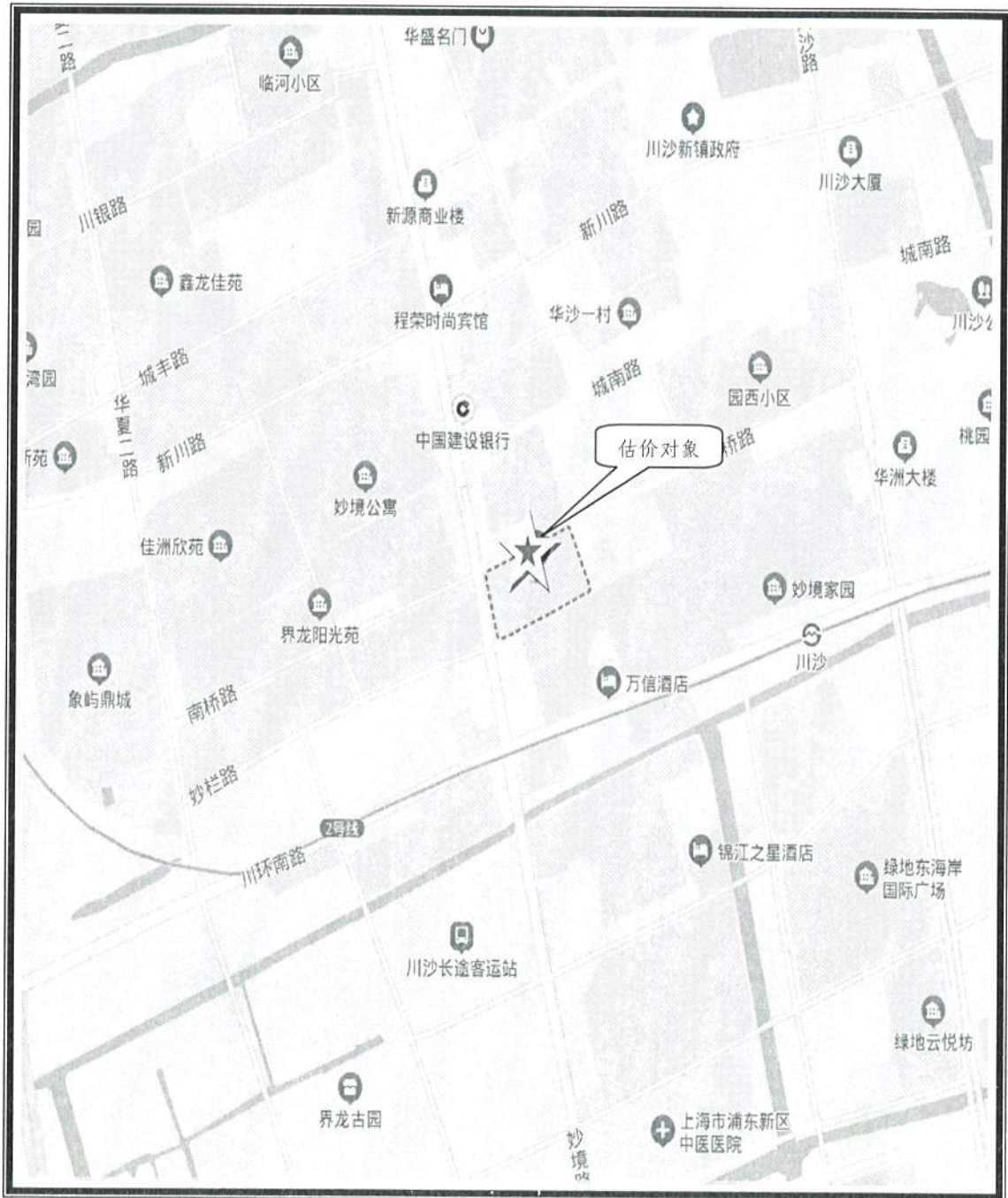
房地产坐落	南桥路983弄1号502		
幢号	1号	部位	502
限制类型	司法限制	限制文件编号	2020浙0105执3894号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2022)浦字不动产证明第14063617号
限制人	杭州市拱墅区人民法院		
限制原因	协助查封		
限制起始日期	2022-10-24	预计结束日期	2025-10-24
受理日期	2022-8-30		
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		
注记信息	2022-11-01原查封方式[轮候查封], 原限制起始日期[2022-08-30], 原限制预计结束日期[null]		

打印日期: 2022年11月18日 9点55分23秒

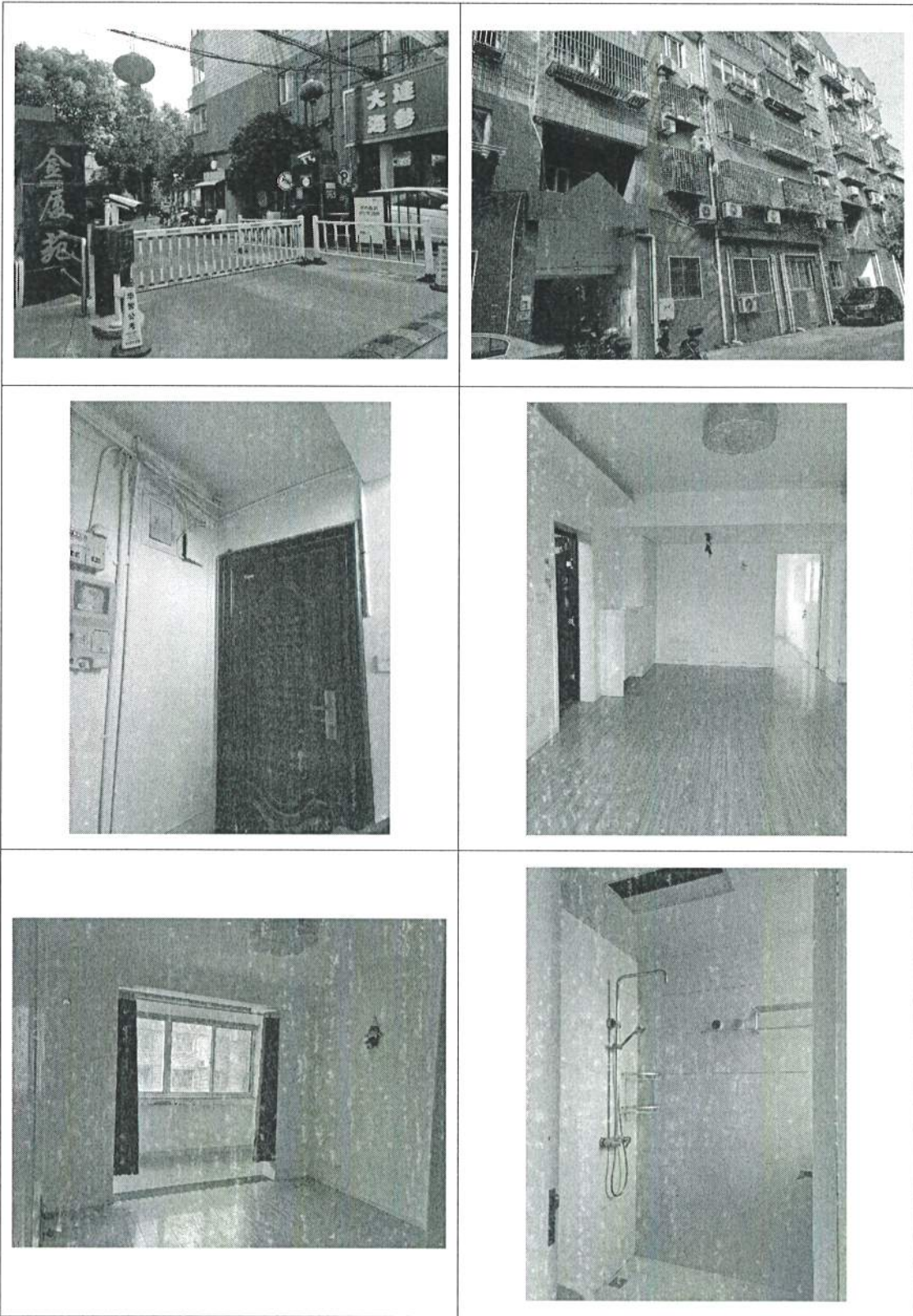




# 估价对象地理位置示意图

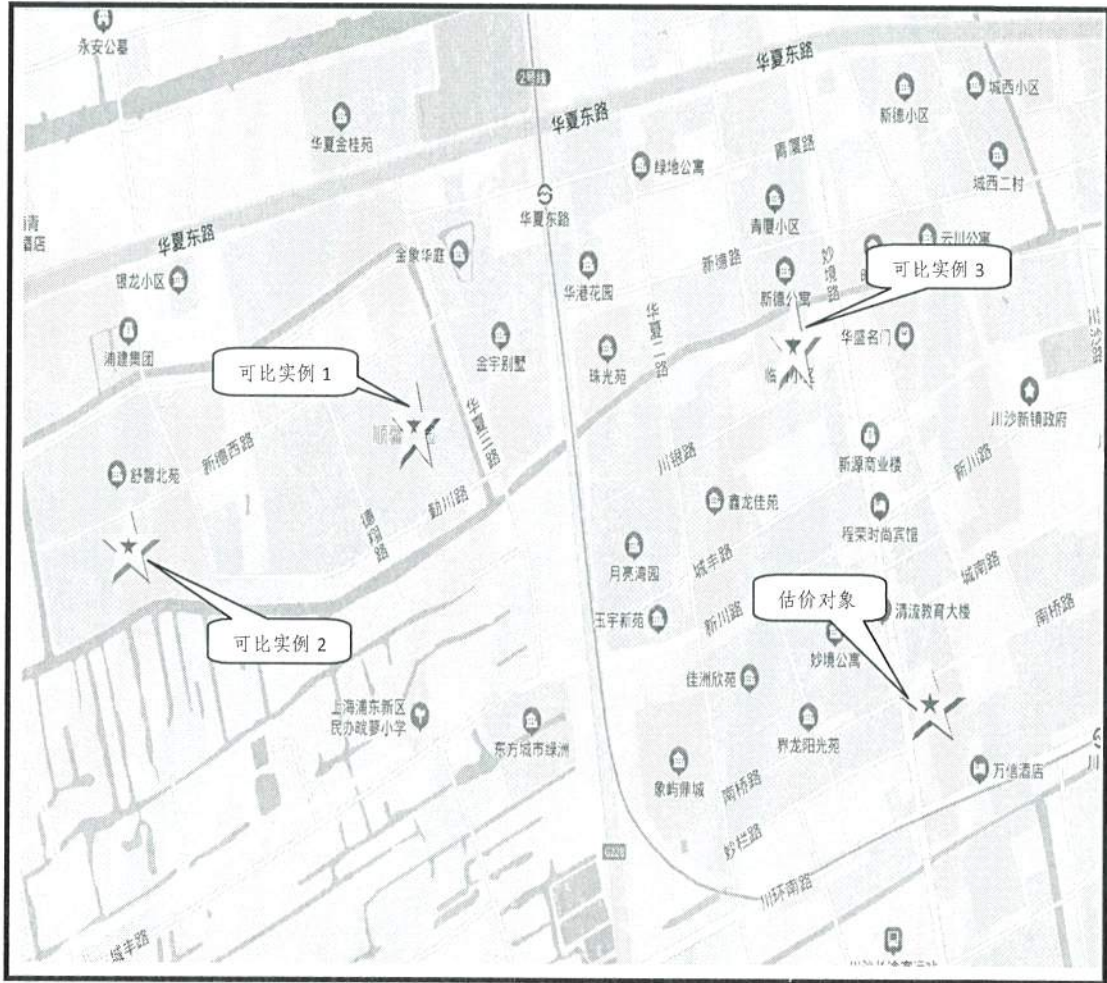


查勘照片





## 可比实例地理位置示意图



## 可比实例查勘照片

可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		



## 专业帮助情况和相关专业意见

序号	项目	专家/单位名称	相关资质	提供专业帮助/专业意见内容
1	<input type="checkbox"/> 提供专业帮助			
2	<input type="checkbox"/> 提供专业意见			
3	<input checked="" type="checkbox"/> 无专业帮助或专业意见			

  
 上海加策房地产估价有限公司  
 2021年12月8日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101207805702579

证照编号: 26000000202110211185



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 上海加策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 徐刚

经营范围 房地产价格评估, 房地产咨询, 价格评估, 建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。

【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500.0000万元整

成立日期 2005年09月16日

营业期限 2005年09月16日 至 2035年09月15日

住所 上海市奉贤区望园路2165弄7号225室



登记机关



2021年10月21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：上海加策房地产估价有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 徐刚

住所：上海市奉贤区望园路2165弄7号225室

统一社会信用代码：913101207805702579

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2022】16号

有效期限：2022年09月14日至2025年09月13日





14

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

宋华

性别 / Sex

女



3120140026

身份证件号码 / ID No.

310113197712144320

注册号 / Registration No.

3120140026

执业机构 / Employer

上海加策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



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

顾蓓

性别 / Sex

男



3120200041

身份证件号码 / ID No.

310113198912263214

注册号 / Registration No.

3120200041

执业机构 / Employer

上海加策房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-10

持证人签名 / Bearer's signature