

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2016-02072 号

“崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室 ”

住宅 房地产

(房地产拍卖底价估价)



上海國城土地房地產估價有限公司
SHANGHAI GUOCHENG PROPERTY AND REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2016-02072 号

“崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室”

住宅 房地产

(房地产拍卖底价估价)

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蒋俊强 (注册号：3120120045)

李 波 (注册号：3120120022)

估价报告出具日期：2016 年 2 月 22 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对崇明县人民法院受理的(2015)崇执字 3128号一案所涉标的物（崇明县城桥镇湄洲一村 50号 301室）住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价格，为案件执行提供价格参考。

估价对象：

坐落：崇明县城桥镇湄洲一村 50号 301室

财产范围：房屋及相应的土地使用权

所在小区（楼宇）名称：湄洲新村西区；

建筑面积：77.6平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：划拨；权属：产权

价值时点：2016年2月3日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价格为：

总价：人民币壹佰零壹万柒仟元整 (RMB101.7万元)

地上建筑面积单价：人民币壹万叁仟壹佰元整 (RMB13100元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2016年2月22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
1 估价委托人.....	5
2 房地产估价机构.....	5
3 估价目的.....	5
4 估价对象.....	5
5 价值时点.....	8
6 价值类型.....	9
7 估价原则.....	9
8 估价依据.....	10
9 估价方法.....	11
10 估价结果.....	12
11 估价人员.....	13
12 实地查勘期.....	13
13 估价作业期.....	13
附 件.....	14
1 委托司法鉴定函.....	
2 估价对象位置图.....	
3 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	
4 估价对象权属证明复印件.....	
5 专业帮助情况和相关专业意见.....	

6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

 上海国城土地房地产估价有限公司

以下所列内容均经本机构审核属实，特此声明。

本机构及估价师在从事估价业务过程中，严格遵守国家有关法律、法规和行业规范，恪守职业道德，坚持独立、客观、公正的原则，对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况等进行实地查勘，并对估价对象的用途、容积率、建筑密度等规划指标进行核实，确保估价结果的客观、公正、合理。

本机构及估价师在从事估价业务过程中，严格遵守国家有关法律、法规和行业规范，恪守职业道德，坚持独立、客观、公正的原则，对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况等进行实地查勘，并对估价对象的用途、容积率、建筑密度等规划指标进行核实，确保估价结果的客观、公正、合理。

 上海国城土地房地产估价有限公司

以下所列内容均经本机构审核属实，特此声明。

 上海国城土地房地产估价有限公司

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德, 在此郑重声明:

- 1 注册房地产估价师在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 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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 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, 也对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4 注册房地产估价师依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) 等的规定进行分析、形成意见和结论等估价工作, 撰写估价报告。

(以下空白)

估价假设和限制条件

1 一般假设

1.1 本估价报告提供的估价结果是估价对象在全部假设和限制条件下，于价值时点的正常房地产市场价格。

所谓正常房地产市场价格是指：

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。涉及的估价对象经济活动符合国家法律规定。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

1.2 本估价报告按价值时点的国家法律、法规、市场情况以及估价对象的个别因素等估价要素与依据评估制作完成。价值时点之后，估价因素变化而带来的价格变化不包含在本次估价结果之中。

1.3 本次估价对《上海市房地产登记册摘录资料》进行了审慎检查，并以其所载相关权属、面积、用途等数据、信息为依据。本估价报告以权属资料真实性、完整性、合法性为前提，否则本公司不承担任何责任。

1.4 估价师就房屋结构、设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，未就此再进行专门的技术鉴定和征求具体的专业意见。本次估价以估价

对象房屋建筑物的施工设计符合国家或行业有关设计规范，建筑施工符合国家或行业有关施工验收规范，环境污染状况符合国家相关规范为前提。

1.5 根据小区物业人员介绍，涓洲一村现小区名称为涓洲新村西区。

2 未定事项假设

由于当事人原因，本次估价现场查看时估价人员并未进入估价对象内部进行检查，本次估价设定估价对象为毛坯状态，不考虑可能有的二次装饰装修对房地产价格的影响。

3 背离事实假设

3.1 估价对象于价值时点正处于抵押及司法查封状态，本次估价根据房地产估价规范及估价目的，估价结果中未考虑上述因素对估价对象价值的影响。

3.2 估价报告提供的估价结果不考虑估价对象将来可能在房地产处置过程中发生的交易税费、中介费用及其他相关费用。

3.3 估价结果未考虑未来处置风险。

4 不相一致假设

本次估价对象的估价不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

5 依据不足假设

本次估价对象的估价不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

6 估价报告使用限制

6.1 估价委托人与房地产权利人的关系： 第三方。

6.2 本估价报告的估价目的是提供给受理法院（崇明县人民法院）使用，即为案件执行提供价格参考。若改变估价目的而使用本估价报告，

需向本估价公司咨询后作必要调整，甚至于重新估价。

6.3 估价报告使用者为估价委托人。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估计报告使用者。

6.4 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.5 估价机构不承担估价报告使用者以外的任何单位和个人对本估价报告的全文或部分内容提出的任何责任。

6.6 估价人员认为本估价报告的使用期限为自报告提交之日起一年。即估价目的在估价报告使用期限内实现，超过一年，需重新进行估价。

6.7 估价报告的使用，超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

6.8 在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但如果对估价报告使用不当的除外。

(以下空白)

估价结果报告

1 估价委托人

委 托 人：上海市高级人民法院

2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：余晔涵

营业执照注册号：310229000575141

联 系 人：尤玉琴 联系电话：63830052

估价机构资质：上海市住房保障和房屋管理局颁发 一级

证书编号：沪房管估证字[2015]16号

3 估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为案件执行提供价格参考。

4 估价对象

4.1 估价对象范围

本次估价对象为崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室 住宅 房地产
(房屋及相应的土地使用权)。

4.2 估价对象基本状况

坐落：崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室 ；

所在小区（楼宇）名称：湄洲新村西区 ；

建筑面积: 77.6 平方米; 用途: 住宅 ;

土地使用权来源: 划拨 ; 权属: 产权

4.3 房地产登记和权利状况

根据《上海市房地产登记册摘录资料》记载, 估价对象登记状况如下:

权利人: 陈新才、龚桂娟

共有人: ——

房地坐落: 崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室

土地状况:

权属性质: 国有

使用权来源: 划拨

用途: 住宅

地号: 崇明县城桥镇 8 街坊 37/0 丘

宗地(丘)面积: 52493

使用期限: ——

总面积: 46.59

其中独用面积: ——

分摊面积: 46.59

房屋状况:

幢号: 50 号

室号或部位: 301

建筑面积: 77.6 平方米

类型: 公寓

用途: ——

结构: 混合 1

总层数: 6

竣工日期: ——

面积单位: 平方米

房地产权证号: 崇 2003001789

房地产他项状况信息:

房产坐落	城桥镇湄洲一村 50 号 301 室
他项权利人	施德昌
权证或证明号	崇 201220001294
债权数额	312500 元
债务履行期限	期限从 2012-06-15 至 2013-06-14
备注	

房地产权利限制信息： 无

限制类型	司法限制
限制人	崇明县人民法院
限制起始日期	2015-12-15
预计失效日期	2018-12-15
备注	

4.4 土地基本状况

4.4.1 土地基本状况

估价对象为崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室，宗地所在位置：东至湄洲路，南至学官路，北至寒山寺路，所在宗地形状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限：——；所在宗地土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

4.4.2 建筑物状况

估价对象所在建筑物为地上 6 层的建筑，建筑物建筑结构为混合，一梯二户；估价对象为 301 室，建筑面积 77.6 平方米。因当事人的原

因，估价人员未能进入估价对象室内进行勘察，估价对象室内状况不详，本次评估设定其室内为毛坯状态，可正常使用。估价对象所在建筑物南侧沿路，受噪音影响。根据小区物业人员介绍，湄洲一村现小区名称为湄洲新村西区。

估价对象所在建筑物维护状况一般，综合成新率约为 75%。

估价对象法定用途为住宅，经估价师现场查勘，估价对象的实际用途为住宅。

4.5 区位状况

崇明县位于长江入海口，目前由崇明、长兴、横沙等三岛组成。其中崇明岛是全世界最大的河口冲积岛，也是中国仅次于台湾岛、海南岛的第三大岛屿，三面环江，一面临海，西接滚滚长江，东濒浩瀚东海，南与浦东新区、宝山区及江苏省太仓市隔水相望，北与江苏省海门市、启东市一衣带水；长兴岛位于吴淞口外长江南支水道；横沙岛是长江入海口最东端的一个岛屿。

崇明县是上海可持续发展的重要战略空间，坚持三岛功能、产业、人口、基础设施联动，分别建设综合生态岛、海洋装备岛、生态休闲岛，上海长江隧桥正式通车解决了崇明与上海市区的交通联系不便的问题，将更好地辐射长三角、服务上海国际航运中心建设。

估价对象所在的“湄洲新村西区”小区位于崇明县城桥镇，周边以居民住宅为主，周边商业氛围尚可；周围公建配套设施、生活服务设施较好；交通便捷度尚可，附近有南堡专线、南风线等公交线路经过。

5 价值时点

以估价师实地查勘日期为依据，确定价值时点为 2016 年 2 月 3 日。

6 价值类型

6.1 价值类型：本次估价的价值类型为房地产市场价格。

6.2 价值定义：在满足全部假设和限制条件下，按估价对象房地产在国有土地上以法定用途，基础设施齐全的状况下，于价值时点求得的完全产权价格。

上述估价结果是在满足本报告限制和假设条件下及现状条件下的房地产市场价格，估价对象所在土地用途：住宅；土地使用权来源：划拨；土地使用期限：——；房屋类型：公寓。

土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

7 估价原则

本报告遵循房地产估价的独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 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。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模、档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

8 估价依据

8.1 有关的法律、法规

8.1.1 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例

8.1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》

8.1.3 《中华人民共和国物权法》

8.1.4 《上海市房地产登记条例》

8.1.5 其他相关法律法规

8.2 技术标准、规程、规范

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

8.2.2 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）

8.3 估价委托人提供的有关资料

8.3.1 《委托司法鉴定函》

8.4 估价受托方依据的有关资料

8.4.1 《上海市房地产登记册摘录资料》

8.4.2 《上海统计年鉴》

8.4.3 上海市建设工程价格与指数（根据上海市建筑建材业市场管理总站发布资料整理）

8.4.4 近期本市房地产市场调查资料

8.4.5 估价人员实地勘察以及收集的相关资料

8.4.6 其他相关资料

9 估价方法

9.1 估价思路和方法

本次估价的估价目的是评估估价对象的房地产市场价格，为估价委托人案件审理提供价格参考，根据估价委托人确定的估价目的，以及可能收集到的资料，采用适宜的估价方法进行估价。

估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和估价委托人提供的有关资料以及大量的周边市场调查，在市场调查的过程中，估价人员发现类似估价对象类型的房地产权交易和租赁较活跃，同时根据估价对象以及附近地区房地产市场的实际情况，估价人员认为，为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，且更接近市场，采用比较法和收益法 求得的估价额最符合估价对象在价值时点的房地产市场价格，故本次评估主要运用比较法 和收益法 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。

比较法公式：

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。

基本原理公式为：

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

式中 V——估价对象在价值时点的收益价值（元，元/m²）

A_i——估价对象未来第 i 年的净收益（元，元/m²）

Y_i——估价对象的报酬率（%）

n——估价对象的收益期（年）

本次估价采用的收益法公式：

$$V = \frac{A_1}{Y-S} \left[1 - \left(\frac{1+S}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A_1 \times (1+S)^n}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{N-n} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^n}$$

式中 V——收益价格（元，元/m²）；

A₁——第 1 年的净收益（元，元/m²）；

Y——报酬率（%）

S——净收益逐年变化的比率（递增为+，递减为-）

N——未来可获收益的总年限（年）

n——净收益逐年变化的年限（年）

9.2 估价步骤

9.2.1 运用比较法得出估价对象的比较价值

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值

9.2.3 分析采用比较法和收益法进行估价所获得的估价结果，结合估价对象的实际情况，考虑本次估价目的，采用加权平均法最终确定估价对象的房地产市场价格。

10 估价结果

估价人员遵循估价原则，按照相关的技术标准、规程和规范，评估

求得估价对象在全部假设和限制条件下的房地产市场价格为：

总价：人民币壹佰零壹万柒仟元整 (RMB101.7 万元)

地上建筑面积单价：人民币壹万叁仟壹佰元整 (RMB13100 元/平方米)

11 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋俊强	3120120045		2016.2.22
李波	3120120022		2016.2.22

12 实地查勘期

实地查勘期：2016年2月3日至2016年2月3日

13 估价作业期

估价作业期：2016年2月3日至2016年2月22日。

(以下空白)

附 件

- 1 委托司法鉴定函
- 2 估价对象位置图
- 3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4 估价对象权属证明复印件
- 5 专业帮助情况和相关专业意见
- 6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

(以下空白)

1 委托司法鉴定函

上海市高级人民法院
委托司法鉴定函

沪高法（2016）委房评第 154 号

上海国城土地房地产估价有限公司：

崇明县人民法院受理的 （2015）崇执字第 3128 号 一案所涉标的物（上海市崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室的房屋）的房地产评估需求，经我院于 2016 年 1 月 18 日电脑配对确定，委托你公司办理。

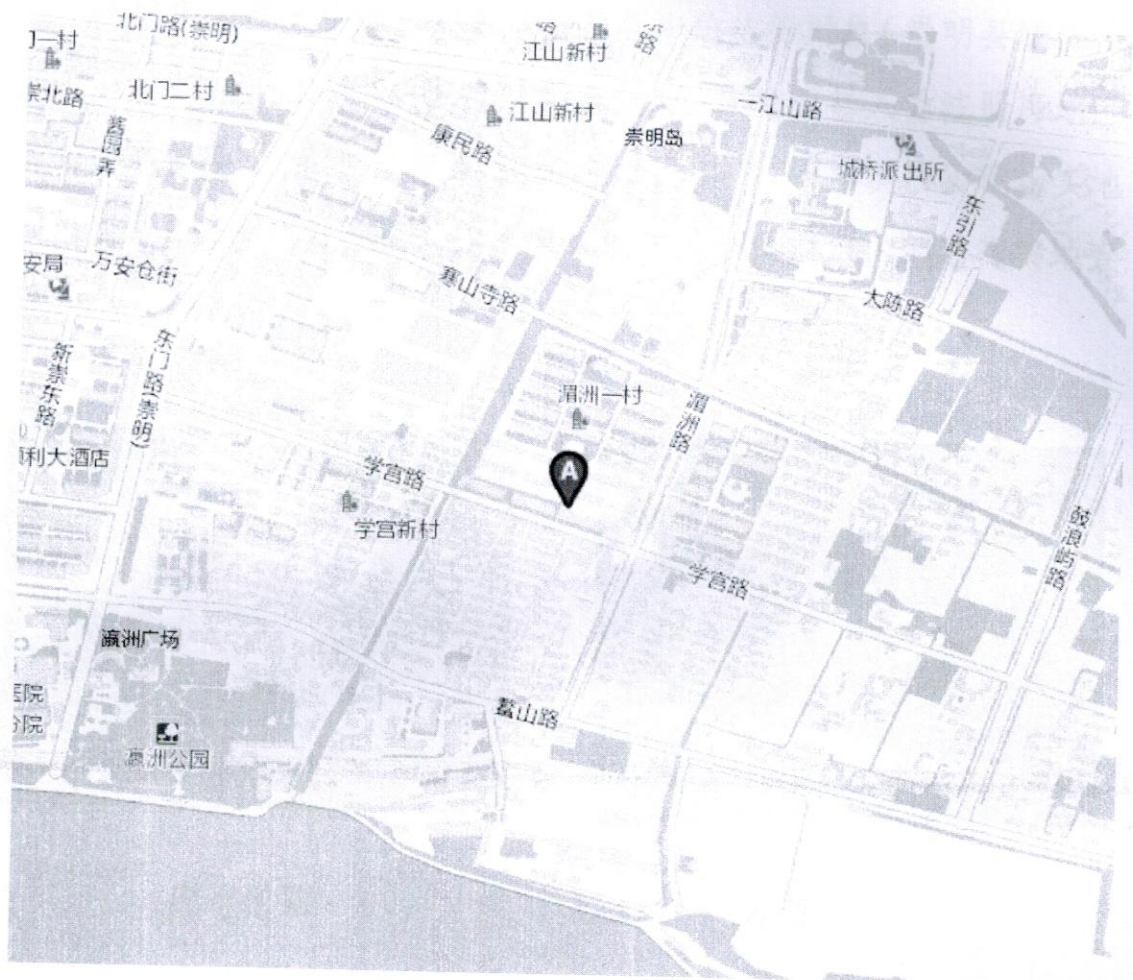
具体工作事宜请你公司与该法院立案庭朱萍法官联系（电话：39308702）。

特此委托。

2016 年 1 月 18 日



2 估价对象位置图

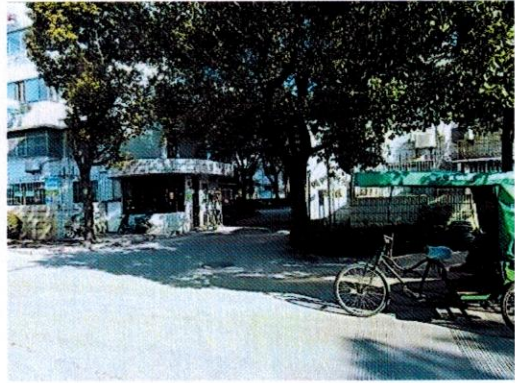


3 估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象(崇明县城桥镇湄洲一村 50 号 301 室)进行了实地查勘。实地查勘人为注册房地产估价师蒋俊强 , 查勘日期为 2016 年 2 月 3 日 。本次估价现场实地查勘时,因估价利害关系人的原因未能进入估价对象内部进行实地查勘。



周边道路



小区入口



建筑立面



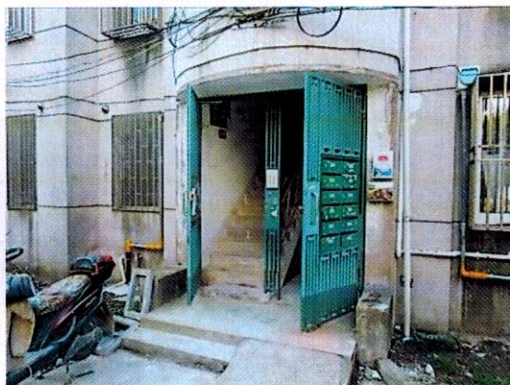
建筑立面



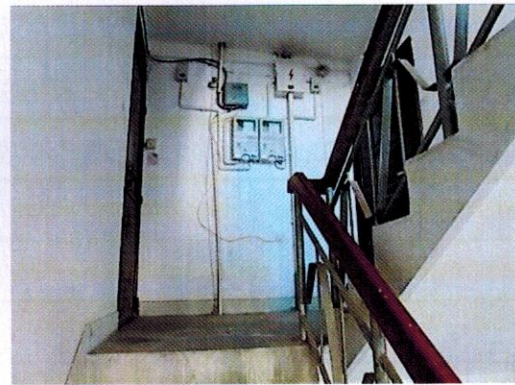
小区环境



建筑门牌



建筑入口



建筑内走道

4 估价对象权属证明复印件

2

上海市房地产登记册摘录资料

2016-1-29

房地产坐落	城桥镇湄洲一村50号301室		
幢号	50号	部位	301
房屋状况及产权人信息			
权利人	陈新才、龚桂娟		
建筑面积	77.60	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	混合1
竣工日期		总层数	6
共有情况		房地产权证号	崇2003001789
备注:			
土地状况信息			
土地宗地号	崇明县城桥镇8街坊37/0丘		
使用期限			
使用权取得方式	划拨	土地用途	住宅
宗地丘面积	52493.00	使用权面积	46.59
独用面积	0	分摊面积	46.59
备注:			
房地产他项状况信息			
房地产坐落	城桥镇湄洲一村50号301室		
抵押权人	施德昌		
登记证明号	崇201220001294	债权数额	312500元
债务履行期限	期限从2012-06-15至2013-06-14		
备注:			
房地产权利限制信息			
限制类型	司法限制	限制人	崇明县人民法院
限制起始日期	2015-12-15	预计失效日期	2018-12-15
备注:			

房屋信息业务
专用章

5 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本次估价提供专业帮助。

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 余晖涵

住所：上海市青浦区外青松公路5500号

营业执照注册号：310229000575141

资质等级：一级

行政许可决定书号：沪房管估许【2015】21号

证书编号：沪房管估证字【2015】16号

有效期：2015年07月01日至2018年06月30日

此复印件仅用于房地产估价报告

行政许可机关(公章)

2015年06月02日



营业执照

注册号 310229000575141
证照编号 29000000201409110463

名称	上海国城土地房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	青浦区外青松公路 5500 号
法定代表人	余晔涵
注册资本	人民币 300.0000 万元整
成立日期	2000 年 11 月 29 日
营业期限	2000 年 11 月 29 日 至 2020 年 11 月 28 日
经营范围	房地产、土地价格评估及相关业务咨询。 【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】

此复印件仅用于房地产估价报告



登记机关



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.



No. 00097861

姓名 / Full name

蒋俊强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310105198106100410

注册号 / Registration No.

3120120045

执业机构 / Employer

上海国城土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-7-8

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.



No. 00093193

原件复印
再复印无效

姓名 / Full name

李波



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

32108119751021753x

注册号 / Registration No.

3120120022

执业机构 / Employer

上海国城土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-6-11

持证人签名 / Bearer's signature



沪国估司（2016）54号

关于《房地产估价报告》的说明

上海市崇明区人民法院：

我公司受贵院委托，对“崇明县城桥镇湄洲一村50号301室”住宅房地产进行评估，并于2016年2月22日出具了估价报告，编号为：国城估字2016-02072号。

现因贵院要求，为配合案件执行的需要，经我公司综合分析，认定：在估价对象房地产假设限制条件不变及估价对象实物状态无变化的前提下，设定价值时点为2016年10月11日，则估价对象市场价值为：

总价：人民币壹佰捌拾贰万肆仟元整（RMB182.4万元）；

地上建筑面积单价：人民币贰万叁仟伍佰元整（RMB 23500元/平方米）。

本说明自出具之日起，有效期一年，即自2016年10月19日至2017年10月18日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产估价有限公司

二〇一六年十月十九日

