



富申评估·1994  
上海市著名商标

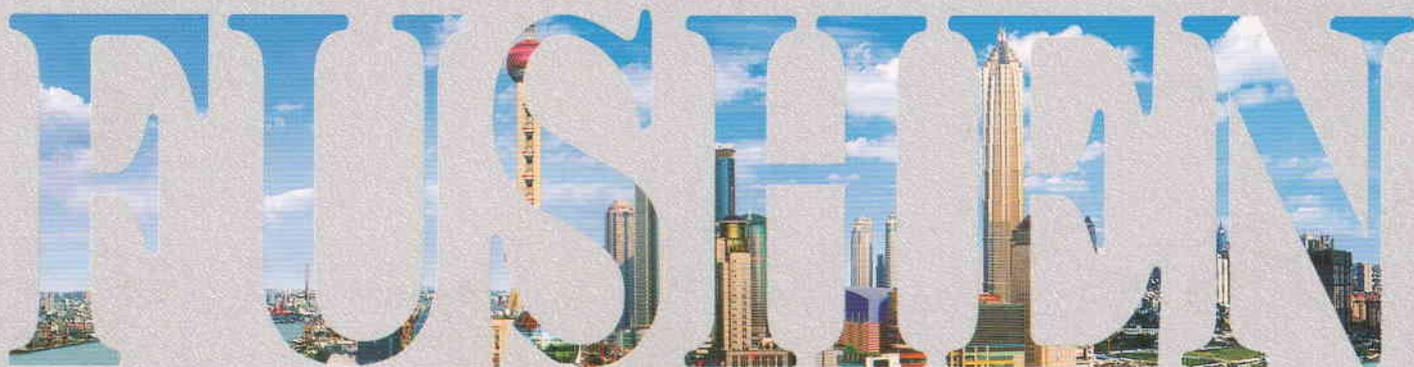
上海市奉贤区南桥镇横泾新村 12 号 301 室  
房地产司法鉴定估价

報告書 REPORT

---

上海富申房地產估價有限公司

SHANGHAI FUSHEN REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY LIMITED



# 房地产司法鉴定估价报告

报告编号：沪富估报(2017)第2号

估价项目名称：上海市奉贤区南桥镇横泾新村12号301室房地  
产司法鉴定估价报告

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师(注册号)：姜燕萍 (3320140100)

王 勇 (3120030058)

估价报告出具日期：二〇一七年二月六日

# 上海富申房地产估价有限公司

上海市奉贤区南桥镇横泾新村

12号301室

## 房地产司法鉴定估价报告

沪富估报(2017)第2号

估价项目名称：上海市奉贤区南桥镇横泾新村12号301室房地产司法鉴定估价报告

委托估价人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师：姜燕萍 注册号：3320140100

王勇 注册号：3120030058

估价报告出具日期：二〇一七年二月六日

估价报告编号：沪富估报(2017)第2号

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市闵行区人民法院受理的（2014）闵执字第 9852 号一案所涉及的估价对象上海市奉贤区南桥镇横泾新村 12 号 301 室，权利人为沈士良，房屋类型为公寓，房屋结构为混合，建筑面积 66.00 平方米，总层数共 5 层；土地宗地号奉贤区南桥镇 54 街坊 9 丘，土地使用权共用面积为 1566 平方米，土地用途为住宅，土地使用权取得方式为出让的房地产进行估价，为闵行区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 12 月 26 日的房地产市场价值为人民币 152 万元，大写：人民币壹佰伍拾贰万元整，房地产市场单价为人民币 23030 元/m<sup>2</sup>。

## 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	155	149
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23485	22576
评估价值	总价（万元）	152	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23030	

**特别提示：**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年二月六日起至二〇一八年二月五日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一七年二月六日

## 目 录

第一部分 估价师声明.....	
第二部分 估价假设和限制条件.....	
第三部分 估价结果报告.....	
一、估价委托人.....	
二、房地产估价机构.....	
三、估价目的.....	
四、估价对象.....	
五、价值时点.....	
六、价值定义.....	
七、估价原则.....	
八、估价依据.....	
九、估价方法.....	
十、估价结果.....	
十一、注册房地产估价师.....	
十二、实地查勘期.....	
十三、估价作业期.....	
第四部分 附 件.....	
一、《委托司法鉴定函》	
二、估价对象地理位置图	
三、房地产估价现场查勘照片	
四、《上海市不动产登记簿》	
五、上海富申房地产估价有限公司营业执照	
六、估价机构壹级资质证书	
七、估价师资质证书	

## 估价师声明

### 我们郑重声明:

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；
5. 我们依照中华人民共和国住房和城乡建设部颁布的《房地产估价规范》GB/T50291-2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师姜燕萍已于 2016 年 12 月 28 日对估价对象进行了实地勘察，并对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但注册房地产估价师对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行检查的责任。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师: \_\_\_\_\_



注册房地产估价师: \_\_\_\_\_



房地产估价人员: \_\_\_\_\_

## 估价假设和限制条件

### （一）一般性假设

- （1）假设价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的公开交易市场，同时估价对象遵循持续使用的假设前提。
- （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）估价对象的房地产权利人、土地使用权来源、土地面积、建筑面积、房屋用途等是根据《上海市不动产登记簿》记载信息为准。
- （4）假设估价对象工程质量符合国家规范标准，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象实地查看之日的的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任。
- （5）本次估价未考虑估价对象的司法查封、债权等因素对市场价格的影响。估价结果是根据本次估价目的和现行市场条件、在价值时点的房地产市场价值。

### （二）未定事项假设

估价对象的《上海市不动产登记簿》的各项内容均记载清晰，无未记载事项，本次估价没有未定事项假设。

### （三）背离事实假设

价值时点为 2016 年 12 月 26 日，现场查勘时点为 2016 年 12 月 28 日，本次估价假设现场查勘时点与价值时点的房屋状况保持一致；估价目的为司法执行处置的特殊需要，本次估价不考虑司法处置过程中快速变现对房地产价值的影响。

### （四）不相一致假设

估价对象的房产籍登记用途、规划用途、实际用途三者一致，本次估价无此项假设。

#### （五）依据不足假设

估价人员已经对估价对象进行了实地查勘，本次估价中当事人及产权人未能提供房屋租赁合同，估价人员也未发现任何租赁事实和租约登记信息，此次估价不考虑可能存在的租约对房地产价值的影响。

#### （六）估价报告使用限制

- （1）本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。
- （2）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年二月六日至二〇一八年二月五日止。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身状况均会发生变化，对估价报告使用期限超过一年的，不宜继续使用本报告。委托估价人应向房地产估价机构咨询相关意见，对市场变化明显的，估价机构有必要作相应调整甚至重新进行估价。
- （3）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- （4）本估价报告由估价机构负责解释。

## 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

委托估价人：上海市高级人民法院

联系人：闵行区人民法院 立案庭 曹丽玮

联系电话：64120000-8515

### 二、 房地产估价机构

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

单位地址：上海市瑞金南路438号3楼

资质级别：《房地产估价机构壹级资质证书》

统一社会信用代码：91310104773296421D

证照编号：04000000201512300048

证书编号：沪房管估许字[2014]06号

机构负责人：樊芸

法定代表人：杨承云

联系电话：64036010

邮 编：200032

### 三、 估价目的

受上海市高级人民法院委托，为上海市闵行区人民法院受理的（2014）闵执字第9852号一案所涉标的物上海市奉贤区南桥镇横泾新村12号301室的房地产进行估价，为闵行区人民法院案件执行提供价值参考。

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象基本状况

名称：估价对象所在住宅小区名称为横泾新村；

坐落：四至：东临运河新村，南临新建中路，西临城乡路，北临河道；

规模：估价对象属于普通住宅，土地共用面积 1566 平方米，规模较小，绿化率 20%；

用途：土地用途：住宅；房屋用途：居住；

权属：权属性质属于完全产权。

##### (二) 估价对象范围

估价对象范围为奉贤区南桥镇横泾新村 12 号，房屋类型为公寓，建筑面积 66.00 平方米及相应的土地使用权。

##### (三) 房地产价值的影响因素

###### 1. 区位状况描述

###### 1.1 位置状况

1) 坐落：估价对象坐落在南桥镇，所在小区为横泾新村，东临运河新村，南临新建中路，西临城乡路，北临河道。

2) 方位：估价对象处于外环以外奉贤区南桥镇，在奉贤区新建中路以北、城乡路以东，东临古华园，地理位置属于上海市 2013 年基准地价住宅用地八级地段。

3) 距离：直线距离市中心人民广场约 33 公里。

4) 楼层：估价对象所在建筑物共 5 层，位于 3 层。

1.2 商服繁华程度：周边有金平路步行街、欧尚超市、农工商超市、华联超市、交通银行、建设银行、上海浦东发展银行等，商服繁华度较好。

### 1.3 交通状况

#### 1) 道路状况

估价对象地理位置位于奉贤区南桥镇，小区周边的地面主干道有新建中路、环城东路、解放中路等。

#### 2) 公共交通

小区周边有奉贤 4 路、奉贤 7 路、南金线、南青专线、南松专线等多条公交线路，该小区现阶段交通主要以自驾和公交出行为主，交通便捷度一般。

#### 3) 交通管制情况

交通拥堵点在南侧的新建中路，环城东路、解放中路为主要地面道路均不宜长时间停车。

#### 4) 停车便利度

估价对象所在小区地上停车位较紧张，停车不便捷。

### 1.4 基础设施状况

1) 基础设施：所在地区属于奉贤区南桥镇，不属中心城市城区。估价对象所在地块红线内达到通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气的七通的外部基础设施配置条件。基础设施保证率较高，周边道路多为双向 4 车道，地面无严重拥堵，供电无拉电、限电措施；供水正常，大雨积水排水设施完善。

2) 公用设施：周边学校有奉贤区实验小学、奉贤区解放路小学、古华中学、汇贤中学、致远高中、上海开放大学奉贤分校。医院有上海奉浦医院、奉贤区中医医院、上海中医药大学附属光华医院奉贤分院、奉贤区古华医院、惠爱医院。商业配套属于零星沿街商铺，以商业服务和社区便利功能为主，有建设银行、交通银行、平安银行等，肯德基、超市、便利店、邮局、派出所、菜场等，公共服务设施基本齐全。

## 1.5 环境状况

估价对象位于上海市奉贤区。奉贤区是上海市的一个市辖区，奉贤区（地厅级行政区）位于长江三角洲东南端，地处上海市南部，南临杭州湾，北枕黄浦江，与闵行区隔江相望，东与浦东新区接壤，西与金山区、松江区相邻。境内有 31.6 公里杭州湾海岸线，13 公里黄浦江江岸线。陆上面积 687.39 平方公里，人口 115.78 万人（2014 年），下辖 1 个街道、8 个镇，分别是西渡街道，南桥、奉城、庄行、金汇、青村、柘林、四团、海湾镇，辖区内还有上海市工业综合开发区等 5 个开发区，南桥镇为区政府所在地。作为上海“十二五”时期重点打造的三座新城之一的“南桥新城”即坐落在奉贤的南桥、金汇、青村区域。

交通：航空，上海浦东国际机场距奉贤中心城 60 公里；上海虹桥国际机场距奉贤中心城 34 公里。公路，奉贤区已形成十纵六横的公路网络，每平方公里的公路密度达 1.10 公里。奉贤区境内奉浦大桥、闵浦二桥横跨浦江，浦卫公路、沪杭公路（南桥路、江海路）、环城东路、莘奉金公路（A4）、虹梅南路通道—金海公路、林海公路、航塘公路、罗南大道南延段（A3）、新奉公路、大叶公路、大金公路（新航南公路、原齐四公路）、南奉公路、平庄公路、大亭公路、海防公路等构成九纵六横的公路网络，公路密度达到发达国家水平。高速公路方面境内已经通车的 A4 高速公路和正在建设中的 A3、A30、A2 四条高速公路纵横全区东西南北。同时区内拥有大叶公路、浦星公路、南奉公路等四快二慢的高等级城市式道路。水运，奉贤区有发达的水上交通，上海的母亲河黄浦江流经奉贤，金汇港贯穿南北，打通了黄浦江至杭州湾的航线，浦东运河（浦南运河）横亘境域东西。即将建成的上海国际航运中心距奉贤中心城 20 公里，上海吴淞港距奉贤中心城 50 公里，奉贤境内拥有 1 个 2.5 万吨级码头。铁路，上海

铁路新客站距奉贤中心城 40 公里，浦东铁路、规划中的两条轻轨及磁悬浮铁路等市重大工程途经本区，连接浙江、江苏、福建、山东、广东等省。

景观：上海国际风筝放飞场、天然氧吧—滩浒岛、万佛阁、上海前线国防教育基地。

估价对象周边有：运河新村、奉苑新村、新建中路小区、立新新村、航星新村、古华一居、古华二居等，住宅聚集度较好。

## 2. 实物状况描述

### 2.1 土地实物状况

四至范围：估价对象坐落在南桥镇，所在小区为横泾新村，东临运河新村，南临新建中路，西临城乡路，北临河道。直线距离市中心人民广场约 33 公里。

土地开发程度：估价对象的土地共用面积为 1566 平方米。现场勘察所在住宅区的地块形状基本规则，地势平坦。宗地内土地开发程度达到红线内七通一平。

土地等级：地理位置属于上海市 2013 年基准地价住宅用地八级地段。

### 2.2 建筑物实物状况描述

估价对象所在小区横泾新村，小区的地理位置较好，在新建中路城乡路上，周边公交车较多，开往上海的各个方向，四通八达，生活交通方便，小区东南面是古华园、古华山庄网球中心，西南面是文化广场，菜场也就在小区的附近。小区内地上停车位紧张，停车不方便。小区整体环境优雅、安静。

估价对象位于整个小区的较中间位置，建筑物为总层 5 层的多层住宅楼，现浇坡屋顶，建筑面积 66.00 平方米，为二室一厅一卫。

估价对象所在建筑物，外墙刷涂料，彩色铝合金窗，一层两户，

楼内刷普通涂料。估价对象入户门装有防盗门，标准层层高 2.6 米，南北朝向，客厅朝北，两间卧室朝北，客厅墙面全部刷乳胶漆，房顶石膏线装饰，两间卧室墙面贴壁纸，客厅地面瓷砖，两间卧室地面铺实木地板，厨房、卫生间地面铺瓷砖；餐厅、厨房朝北；厨房、卫生间墙面瓷砖到顶，PVC 吊顶，厨房装有整体厨房、油烟机，卫生间装有洗漱盆、浴缸。估价对象现为正常使用中。

### 3. 权益状况描述

#### 3.1 土地权益状况

使用权来源：出让

批准用途：住宅

土地宗地号：奉贤区南桥镇 54 街坊 9 丘

共用面积：1566 平方米

#### 3.2 建筑物权益状况

房产坐落：奉贤区南桥镇横泾新村 12 号 301 室

权证或证明号：奉 2008003603

权利人：沈士良

部位：301

建筑面积：66.00 平方米

房屋类型：公寓

房屋结构：混合

总层数：5 层

#### 3.3 房地产抵押状况

房产坐落：奉贤区南桥镇横泾新村 12 号 301 室

(1) 抵押权人：中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行

登记证明号：奉 200816009227

债权数额：200000 元

债务履行期限：2008-9-10至2017-9-10

(2) 抵押权人：吴冬平

登记证明号：奉201016001913

债权数额：200000元

债务履行期限：2010-1-16至2011-1-15

(3) 抵押权人：徐锋

登记证明号：奉201016015619

债权数额：700000元

债务履行期限：2010-10-20至2011-4-19

### 3.4 房地产权利限制登记状况

房产坐落：奉贤区南桥镇横泾新村12号301室

(1) 限制人：上海市闵行区人民法院

限制类型：司法限制

限制方式：正式查封

权证或证明号：奉201516003186

限制起始日期：2015-3-3至2017-3-3

(2) 限制人：上海市奉贤区人民法院

限制类型：司法限制

限制方式：轮候查封

权证或证明号：奉201616001429

限制起始日期：2016-1-14至2019-1-14

### 3.4 租赁权限制

根据估价人员现场勘查了解，估价对象现为正常使用中，委托方及权利人均未提供与估价对象有关的租赁合同，估价人员也未查询到存在租赁状况登记信息，故本次评估不考虑租约限制状况。

## 五、价值时点

设定为《委托司法鉴定函》出具之日，即 2016 年 12 月 26 日。

## 六、价值定义

1、价值类型：市场价值

2、价值内涵：界定位于上海市奉贤区南桥镇横泾新村 12 号 301 室，权利人为沈士良，房屋类型为公寓，房屋结构为混合，建筑面积 66.00 平方米，总层数共 5 层；土地宗地号奉贤区南桥镇 54 街坊 9 丘，土地使用权共用面积为 1566 平方米，土地用途为住宅，土地使用权取得方式为出让的房地产进行估价，在满足全部假设和限制条件下、于价值时点的房地产市场价格。

## 七、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则

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。独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、遵循合法原则

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。

### 3、遵循最高最佳使用原则

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。

### 4、遵循替代原则

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。因此，房地产估价正是基于经济学的最一般原理而得出的客观结论。

### 5、遵循价值时点原则

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点而求取其价格。

## 八、估价依据

### （一）、估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国城市土地管理法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》
- 5、《中华人民共和国拍卖法》

### （二）、估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

### （三）、估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《委托司法鉴定函》
- 2、《上海市不动产登记簿》

(四)、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象基本情况资料
- 2、上海市房地产市场租售价格调查及有关信息

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的选择

#### 1、本次估价中选用的方法及理由：

比较法是选取一点数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。估价对象为普通住宅，同区域类似物业市场成交活跃，交易实例容易收集，比较实例可比性较强，故适合采用比较法对其进行估价。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象作为房地产虽然具有获取收益的能力，故适合采用收益法对估价对象进行估价。

#### 2、本次估价中不予选用的方法及理由：

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。成本法往往是估算房地产或单一建筑物（土地）成本的一种比较直观的方法，不能反映目前市场变化和市场供需关系，其评估结果往往不适用于住宅估价。

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。由于估价对象为存量房，不存在后续开发的必要或可能，故不适用该方法。

## （二）估价思路和方法定义

房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用必要的估价程序，广泛开展调查研究和深入现场仔细勘察，从而确定采用合适的估价方法。

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，采用比较法求得的最符合估价对象在价值时点的房地产市场价格。估价对象为普通住宅房地产，所在区域类似房源市场租赁较活跃，租赁可比实例较多，适合采用收益法评估房地产价值。

最后，对上述两种估价方法得到的估价结果，根据方法适用性及数据可靠性，运用加权平均法取适当的权重系数，综合确定估价对象房地产的市场价值。

## （三）计算公式

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

## (2) 收益法

收益法是运用适当的资本化率（报酬率），将预期的估价对象房地产的未来各期（通常为年）的正常净收益折算到价值时点上的价值，求其之和得出估价对象的客观、合理价值的方法。

根据估价对象的特点，本次估价采用的收益法公式是报酬资本化法中的持有加转售模式，其基本计算公式如下：

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

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  $V_t = V(1+\Delta)^t$  - 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（%）

## 十、估价结果

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象上海市闵行区人民法院受理的（2014）闵执字第 9852 号一案所涉及的估价对象上海市奉贤区南桥镇横泾新村 12 号 301 室，权利人为沈士良，房屋类型为公寓，房屋结构为混合，建筑面积 66.00 平方米，总层数共 5 层；土地宗地号奉贤区南桥镇 54 街坊 9 丘，土地使用权共用面积为 1566 平方米，土地用途为住宅，土地使用权取得方式为出让的房地产在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 12 月 26 日的房地产市场价值为人民币 152 万元，大写：人民币壹佰伍拾贰万元整，房地产市场单价为人民币 23030 元/m<sup>2</sup>。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	155	149
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23485	22576
评估价值	总价（万元）	152	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23030	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜燕萍	3320140100	<u>姜燕萍</u>	<u>2017年2月6日</u>
王勇	3120030058	<u>王勇</u>	<u>2017年2月6日</u>
张伟	估价人员	<u>张伟</u>	<u>2017年2月6日</u>

## 十二、实地查勘期

完成实地查勘之日为二〇一六年十二月二十八日。

## 十三、估价作业期

估价作业期为自受理委托之日起至估价报告出具之日止，二〇一六年十二月二十六日至二〇一七年二月六日。

上海富申房地产估价有限公司

二〇一七年二月六日



## 附 件

- 1、《委托司法鉴定函》
- 2、估价对象地理位置图
- 3、房地产估价现场查勘照片
- 4、《上海市不动产登记簿》
- 5、上海富申房地产估价有限公司营业执照
- 6、估价机构壹级资质证书
- 7、估价师资质证书

上海市高级人民法院

## 委托司法鉴定函

沪高法（2016）委房评第 3711 号

上海富申房地产估价有限公司：

闵行区人民法院受理的 （2014）闵执字第 9852 号 一案所涉标的物（奉贤区南桥镇横泾新村 12 号 301 室）的房地产评估需求，经我院于 2016 年 12 月 26 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曹丽玮法官联系（电话：64120000-8515）。

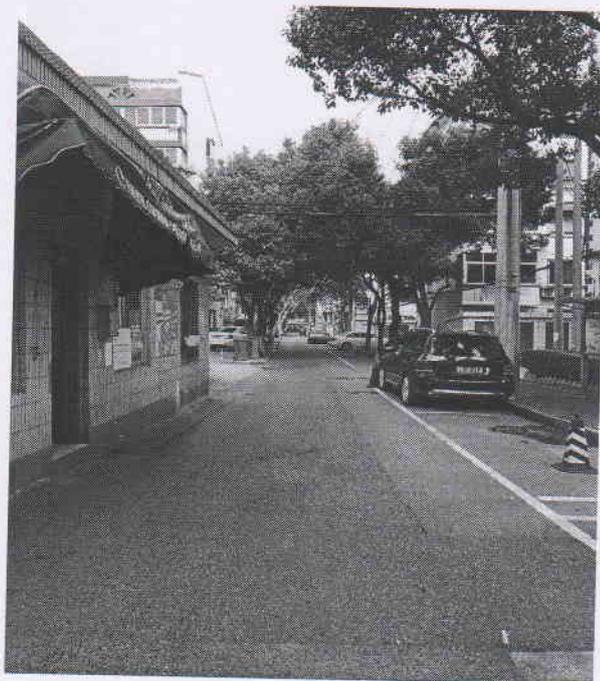
特此委托。

2016 年 12 月 26 日

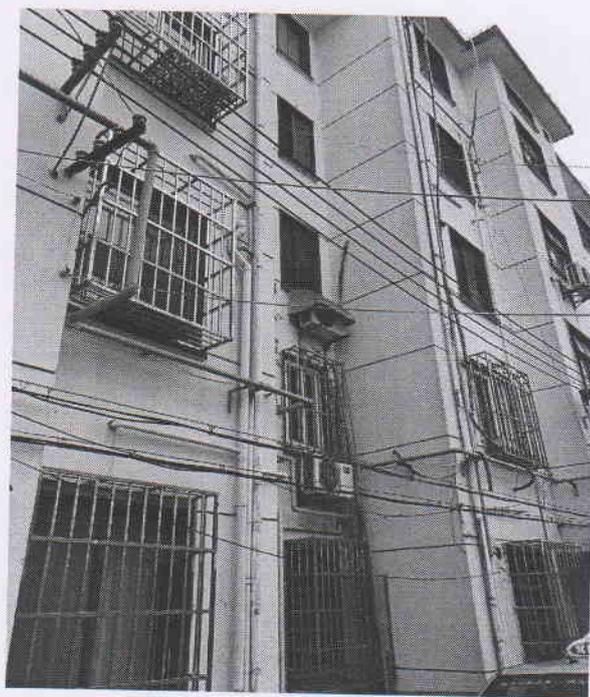




## 房地产估价现场勘查照片



估价对象所在小区入口



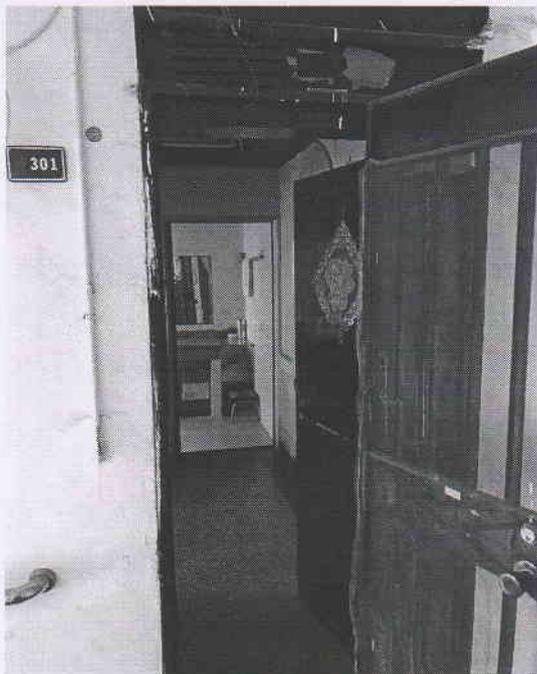
估价对象所在建筑物外立面



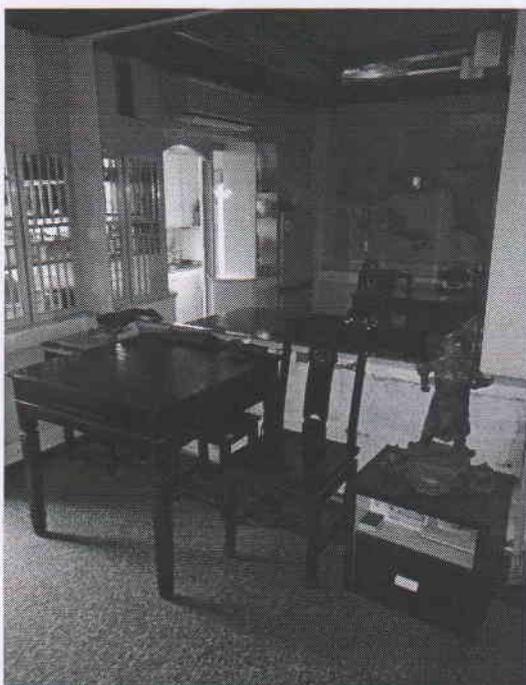
估价对象所在小区的道路



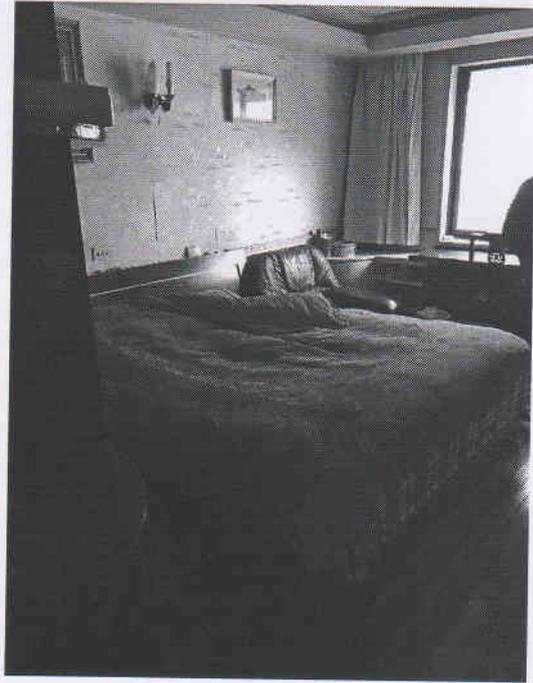
估价对象单元入口



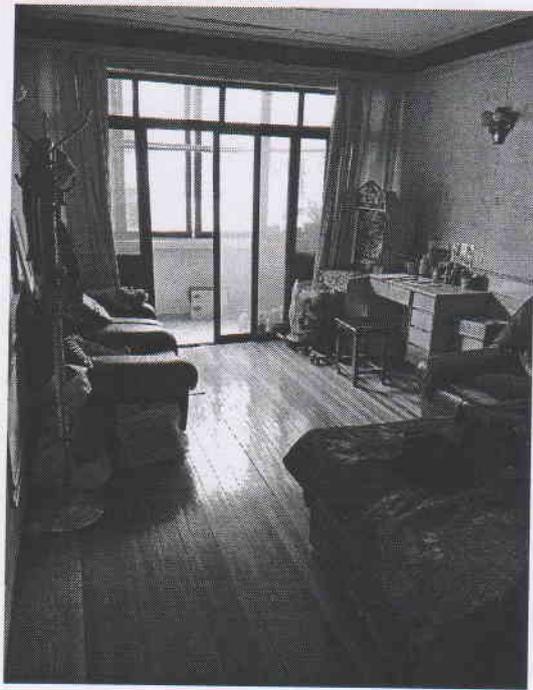
估价对象入户门



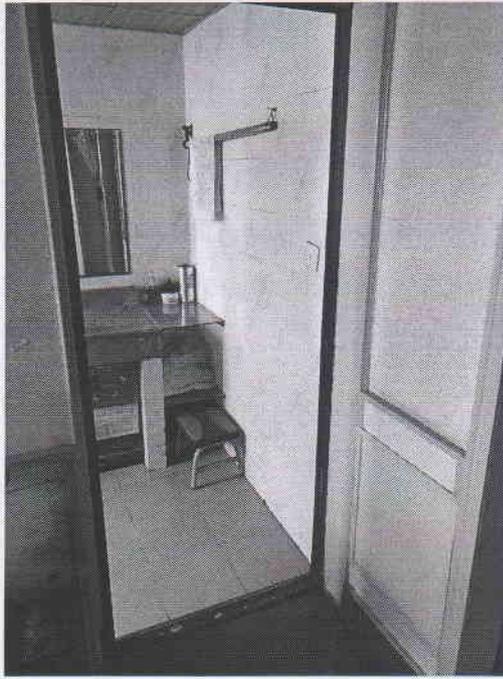
客厅



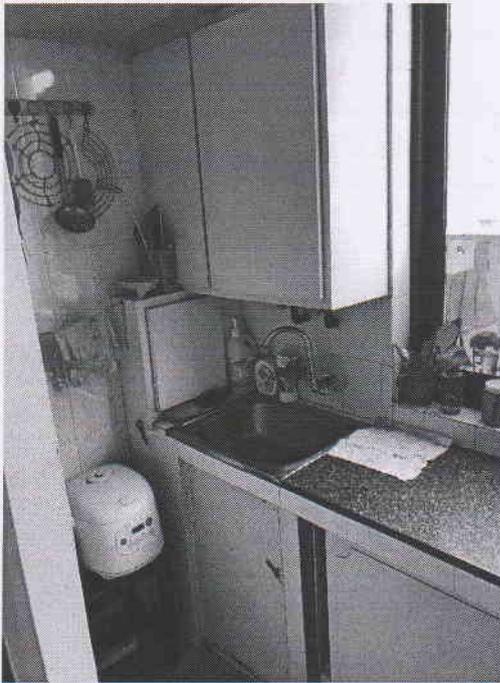
卧室



卧室



卫生间



厨房

# 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、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10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:201607573968

土地坐落	奉贤区南桥镇横泾新村12号		
土地宗地号	奉贤区南桥镇54街坊9丘		
使用期限		土地权属性质	国有
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	1566.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	沈士良		
共有人及共有情况			
房地产权证号	奉2008003603		
受理日期	2008-3-31	核准日期	2008-4-1
备注	归并		

经办人: 谭剑云

打印日期: 2016年9月28日 14点48分18秒



9852

# 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、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10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:201607573967

房屋坐落	奉贤区南桥镇横泾新村12号		
幢号		部位	301
建筑面积	66.00	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	其他	竣工日期	
房屋用途	居住	总层数	5
权利人	沈士良		
共有人及共有情况			
房地产权证号	奉2008003603		
受理日期	2008-3-31	核准日期	2008-4-1
备注	, 归并		

经办人: 谭剑云

打印日期: 2016年9月28日 14点48分18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、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统共阅共有房屋、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: 201607573971

房地产坐落 奉贤区南桥镇横泾新村12号			
幢号		部位	301
抵押权人 中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行			
登记证明号	奉200816009227	债权数额	200000元
债务履行期限	期限从2008-9-10至2017-9-10		
受理日期	2008-9-12	核准日期	2008-9-17
备注			
房地产坐落 奉贤区南桥镇横泾新村12号			
幢号		部位	301
抵押权人 吴冬平			
登记证明号	奉201016001913	债权数额	200000元
债务履行期限	期限从2010-1-16至2011-1-15		
受理日期	2010-1-16	核准日期	2010-1-21
备注			
房地产坐落 奉贤区南桥镇横泾新村12号			
幢号		部位	301
抵押权人 徐锋			
登记证明号	奉201016015619	债权数额	700000元
债务履行期限	期限从2010-10-20至2011-4-19		
受理日期	2010-10-20	核准日期	2010-10-26
备注			

资料查阅专用章

奉贤区不动产登记中心

# 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、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10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。

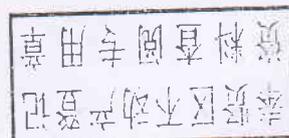
## 房地产权利限制状况信息

No:201607573973

房地产坐落	奉贤区南桥镇横泾新村12号301		
幢号		部位	301
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2014) 闵执字第9852号
限制方式	正式查封	登记证明号	奉201516003186
限制人	上海市闵行区人民法院		
限制原因	(2014) 闵执字第9852号		
限制起始日期	2015-3-3	预计结束日期	2017-3-3
受理日期	2015-3-3		
备注			
登记信息	2015-10-12原查封方式[轮候查封]		
房地产坐落	奉贤区南桥镇横泾新村12号301		
幢号		部位	301
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2012) 奉执字第3873号
限制方式	轮候查封	登记证明号	奉201616001429
限制人	上海市奉贤区人民法院		
限制原因	(2012) 奉执字第3873号		
限制起始日期	2016-1-14	预计结束日期	2019-1-14
受理日期	2016-1-14		
备注			

经办人: 谭剑云

打印日期: 2016年9月28日 14点48分18秒





# 营业执照

统一社会信用代码 91310104773296421D

证照编号 04000000201512300048

名称	上海富申房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	上海市徐汇区肇嘉浜路 268 号 5 楼
法定代表人	杨承云
注册资本	人民币 200.0000 万元整
成立日期	2005 年 4 月 6 日
营业期限	2005 年 4 月 6 日 至 不约定期限
经营范围	房地产评估及价格咨询、房地产咨询(除经纪)。 【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】



登记机关

2015年 12月 30日



# 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：上海富申房地产估价有限公司

法定代表人  
(执行合伙人) 杨承云

住所：肇嘉浜路268号5楼

营业执照注册号：310104000312147

资质等级：一级

沪房管估许(2014)07号

沪房管估证字[2014]06号

有效期至：2014年03月01日至2017年02月28日

行政许可机关(公章)

2014年04月02日



中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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. 00108862

姓名 / Full name

姜燕萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

622425198208110325

注册号 / Registration No.

3320140100

执业机构 / Employer

上海富申房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-8-7

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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. 00121634

姓名 / Full name

王勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310104197904204416

注册号 / Registration No.

3120030058

执业机构 / Employer

上海富申房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-26

持证人签名 / Bearer's signature

