

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

受贵院的估价委托，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：江苏省南通市万达华府8幢3003、3004室房地产，建筑面积合计为226.46平方米（其中：3003室建筑面积为105.90平方米、3004室建筑面积为120.56平方米），房屋性质为市场化商品房，规划用途为住宅。3003室房地产权利人为全[]、蔡[]，3004室房地产权利人为全成。

价值时点：二〇二二年一月十日

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伍佰叁拾贰万元整（RMB532万元）。明细如下：

序号	部位	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价(万元)
1	3003室	105.90	23650	250
2	3004室	120.56	23414	282
合计	-	226.46	-	532

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

二〇二二年二月十五日



估价结果报告

一、估价委托人

上海市宝山区人民法院

二、房地产估价机构

名称：上海信衡房地产估价有限公司

地址：上海市黄浦区中华路 1600 号 9 楼

统一社会信用代码：91310101703139156R

法定代表人：杨云林

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

联系电话：021-63301750

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江苏省南通市万达华府 8 幢 3003、3004 室房地产，建筑面积合计为 226.46 平方米（其中：3003 室建筑面积为 105.90 平方米、3004 室建筑面积为 120.56 平方米），房屋性质为市场化商品房，规划用途为住宅。3003 室房地产权利人为全■■■■，蔡■■■■，3004 室房地产权利人为全成。

2. 土地基本状况



四至：东近深南路，南临永昌路，西临黄海路，北临江海大道。

形状：地块形状呈近似矩形

开发程度：红线内外“七通一平”

规划条件：根据权证资料记载内容计算的容积率为 24.5(105.90/4.32、120.56/4.92)，除容积率之外的其他规划条件，根据最高最佳利用分析以“维持现状”作为估价前提。

3. 建筑物基本状况

所在小区名称为“万达华府”，位于南通市崇川区，由高层住宅楼组成，绿化率一般。

估价对象所处建筑物为钢混结构住宅楼，总层数 31 层，外墙面为涂料，安装铝合金窗，单元门安装门禁安保系统，配备垂直电梯 2 部，水、电、燃气、通讯、有线电视等配套齐全。底层大堂及电梯厅地面铺设地砖，墙面铺贴面砖，顶棚吊顶。估价对象 3003、3004 室位于 30 层，所在单元层 4 户，层高约为 3 米，房屋性质为市场化商品房，建筑面积合计为 226.46 平方米（其中：3003 室建筑面积为 105.90 平方米、3004 室建筑面积为 120.56 平方米），朝南，因客观原因注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象结构基本完好，维护保养及完损状况一般，成新度一般。

4. 估价对象权益状况

(1) 房地产坐落：南通市万达华府 8 幢 3003、3004 室

(2) 土地状况信息

土地使用权取得方式：出让

土地使用年限：2084 年 01 月 09 日止



不动产单元号、地籍号	房屋坐落	土地使用面积 (M ²)
320611001023GB00604F00010118	万达华府 8 幢 3003 室	4.32
320611001023GB00604F00010119	万达华府 8 幢 3004 室	4.92

(3) 房屋状况信息

总层数：31 层

规划用途：住宅

房屋性质：市场化商品房

房屋坐落	建筑面积 (M ²)	权利人	共有情况	房地产权证号
万达华府 8 幢 3003 室	105.90	全 []、 蔡 []	共同共有	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0070220 号
万达华府 8 幢 3004 室	120.56	全 []	单独所有	苏 (2017) 南通市不动 产权第 0070221 号

(4) 租赁或占用情况：居住使用

(5) 他项权利状况：无

(6) 相邻关系权利：正常

(7) 其它受限制状况：已被司法限制，具体信息详见本报告附件中《南通市不动产登记信息查询结果》复印件。

五、价值时点

二〇二二年一月十日

估价对象拟于近期办理司法拍卖事宜，根据委托要求，以估价人员现场查勘之日二〇二二年一月十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

估价对象房屋性质为市场化商品房，规划用途为住宅，土地使用权取得方式为出让，土地使用年限 2084 年 01 月 09 日止，土地开发程度达到



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:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

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伍佰叁拾贰万元整 (RMB532 万元)。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
屠方芳	3120150030		二〇二二年二月二十五日
童定祥	3120050061		二〇二二年二月二十五日

十二、实地查勘期

二〇二二年一月十日

十三、估价作业期

二〇二一年十一月三十日至二〇二二年二月二十五日