



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：上海市金山区人民法院
地址：上海市金山区金山大道 2288 号立案庭
联系人：李宸

二、房地产估价机构

名称：上海科东房地产土地估价有限公司
统一社会信用代码：91310230775245396N
法定代表人：王伟
地址：上海市浦东新区浦东南路 379 号(金穗大厦)26 楼 A-D 室
电话：021-50317037、50317038、50317039
传真：021-50317029
备案等级：一级
证书编号：沪建房估证字[2023]04 号

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) 估价对象范围界定

估价对象为上海市黄浦区复兴东路 701 弄 1 号 1302 室居住房地产，建筑面积为 155.12 平方米，黄浦区豫园街道 540 街坊 1/3 丘中估价对象相应的土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于上海市黄浦区“新地苑”，为黄浦区复兴东路 701 弄 1 号 1302 室建筑物及黄浦区豫园街道 540 街坊 1/3 丘中估价对象相应的土地使用权，建筑面积为 155.12 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢



混，房屋用途为居住，竣工于1999年，土地用途为住宅。

(三) 估价对象区位状况

估价对象所在区域市政基础设施条件达到七通（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气），红线内已建有住宅小区。所在区域公共配套设施齐全、基础设施完善，周边住宅聚集度好。小区周边购物有M2香港名都、豫园商城、城隍庙第一购物中心等；学校有上海市黄浦区复兴东路第三小学、上海市光明初级中学、上海市实验小学等；医院有三牌楼路社区卫生服务分中心、士林华苑社区卫生服务站、黄浦区妇幼保健所等；银行有中国银行、招商银行、中国工商银行等；休闲设施有豫园等。

估价对象小区周边有66路、66路区间、306路、929路、969路、980路、旅游7线、24路、64路、715路等多部公交车，区域内有轨道交通10、14号线，交通便捷度高。

(四) 估价对象权益状况

根据估价对象《上海市不动产登记簿》[NO: 202409112110、202409112111、202409112112、202409112113]登记状况及登记信息如下：

1、房屋状况及产权人信息

房屋坐落	复兴东路701弄1号1302室		
幢号	1	部位	1302
建筑面积	155.12	其中地下建筑面积	-
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	1999年
房屋用途	-	总层数	29
权利人	张		
共有人及共有情况	-		
房地产权证号	黄2003008828		
受理日期	2003-10-27	核准日期	2003-10-29
备注	-		

2、土地状况信息

土地坐落	复兴东路701弄1号1302室		
土地宗地号	黄浦区豫园街道540街坊1/3丘		
使用期限	2003-08-15	土地权属性质	国有
使用权取得方式	转让	土地用途	住宅
宗地（丘）面积	24415.00	使用权面积	0.00
独用面积	-	分摊面积	-



权利人	张		
共有人及共有情况	-		
房地产权证号	黄 2003008828		
受理日期	2003-10-27	核准日期	2003-10-29
备注	-		

3、他项权利状况

※房地产抵押状况信息

房地产坐落	复兴东路 701 弄 1 号 1302 室		
幢号	1 号	部位	1302 室
抵押权人			
登记证明号	沪 (2018) 黄字不动产证明第 01007629 号	债权数额	21500000.00 元
债务履行期限	期限从 2018-11-20 至 2023-11-01		
受理日期	2018-12-03	核准日期	2018-12-05
抵押担保范围	-		
关于不动产转让的约定	-		
备注	最高额抵押。 本不动产抵押登记仅担保债权数额 2150 万中的 1200 万。		

※房地产权利限制状况信息

房地产坐落	复兴东路 701 弄 1 号 1302 室		
幢号	1	部位	1302
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021) 沪 74 民初 3394 号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪 (2021) 黄字不动产证明第 01006504 号
限制人	上海金融法院		
限制原因	因金融借款合同纠纷协助法院查封 协助执行通知书 (2021) 沪 74 执保 535 号		
限制期限	2024 年 09 月 16 日至 2027 年 09 月 15 日		
受理日期	2021-10-13		
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	2024-09-18 原查封方式 (轮候查封), 原限制起始日期 (2024-09-16), 原限制预计结束日期 ()		

房地产坐落	复兴东路 701 弄 1 号 1302 室		
幢号	1	部位	1302
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021) 沪 74 民初 3481 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪 (2021) 黄字不动产证明第 01007316 号
限制人	上海金融法院		
限制原因	因金融借款合同纠纷协助法院查封、协助执行通知书 (2021) 沪 74 执保 602 号		
限制期限	-		



受理日期	2021-11-24
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年

房地产坐落	复兴东路 701 弄 1 号 1303、1302 室		
幢号	1	部位	1302
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2021) 沪 74 执 930 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪 (2022) 黄字不动产证明第 01000226 号
限制人	上海金融法院		
限制原因	因公证债权文书纠纷协助法院查封		
限制期限	-		
受理日期	2022-01-14		
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		

房地产坐落	复兴东路 701 弄 1 号 1302、1303 室		
幢号	1	部位	1302
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2022) 沪 0116 民初 1711 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪 (2022) 黄字不动产证明第 01000768 号
限制人	上海市金山区人民法院		
限制原因	因金融借款合同纠纷协助法院查封		
限制期限	-		
受理日期	2022-02-17		
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		

房地产坐落	复兴东路 701 弄 1 号 1302、1303 室		
幢号	1	部位	1302
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2022) 沪 02 执 258 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪 (2022) 黄字不动产证明第 01001618 号
限制人	上海市第二中级人民法院		
限制原因	因仲裁纠纷协助法院查封		
限制期限	-		
受理日期	2022-06-27		
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		

房地产坐落	复兴东路 701 弄 1 号 1302 室		
幢号	1	部位	1302



根据注册房地产估价师现场实地查勘，估价对象所在建筑物外墙面砖饰面，塑钢窗，配备单元公共防盗门，平屋顶；单元内公共走道铺设地砖，墙面贴面砖；单元内配备两部 KONE 电梯，载重量 1000KG，限载 13 人；估价师进入房屋内部进行查勘，内部格局为 3 房 2 厅 2 卫 1 厨，带阳台；室内普通装修，客厅及卧室地面铺设木地板，墙面贴护墙板，墙顶刷涂料，采用木踢脚、木门窗套等；卫生间地砖地面，墙面贴墙砖，卫生洁具齐全；因估价对象与相邻的 1303 室打通作为一个整体共同使用，造成原来的厨房目前作为储藏室使用。估价对象所在建筑物属完好房，维修保养情况良好，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。

2、土地实物状况

估价对象坐落于黄浦区复兴东路 701 弄 1 号 1302 室，所在宗地东至三牌楼路，南至复兴东路，西至河南南路，北至相邻小区望昼锦路，地处于内环以内。估价对象所在宗地号为黄浦区豫园街道 540 街坊 1/3 丘，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转让，土地用途为住宅，宗地面积为 24415.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积；宗地形状较规则，宗地地势平坦，土地承载力较好，地质条件对地上建筑物基本无不良影响；土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通雨水、通污水、通燃气）及红线内已建有住宅小区。

五、价值时点

本次估价价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2024 年 09 月 30 日。

六、价值类型

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市黄浦区复兴东路 701 弄 1 号 1302 室居住房地产（土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；房屋建筑面积为 155.12 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，房屋用途为居住，竣工于 1999 年，室内普

益乘数将未来收益转换为价值得估价对象价值或价格的方法。本次选用直接资本化法进行测算。

该方法公式如下：

$$V = NOI / R$$

公式中，V 表示房地产价值，NOI 表示房地产未来第一年的净收益，R 表示资本化率。

首先，注册房地产估价师应搜集并验证与估价对象未来预期收益相关的数据资料，如估价对象及其类似房地产的收入、费用等数据资料，在此基础上预测估价对象的未来收益，然后根据收益法公式计算收益价格。

十、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价格为人民币壹仟贰佰捌拾玖万元整（RMB: 1289 万元）。

币种：人民币

估价结果		估价方法
		比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	1289
	总价大写	壹仟贰佰捌拾玖万元整
	折合单价（元/m ² ）	83097

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张丽娜	3120040033	张丽娜	2024.10.10
韩雪	3120110050	韩雪	2024.10.10



十二、 实地查勘期
2024 年 09 月 30 日。

十三、 估价作业期
2024 年 09 月 27 日至 2024 年 10 月 10 日。



所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

(一) 本报告无不相一致假设。

五、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，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

(一) 本报告无依据不足假设。

六、评估报告和评估结果使用的特别提示

(一) 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。

(二) 本报告提供的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。

(三) 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。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2024 年 10 月 10 日至 2025 年 10 月 09 日止。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。

(五) 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作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。

(六) 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