



致估价委托人函

奉贤区人民法院：

根据贵院的估价委托要求，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：上海市奉贤区星火农场海滨二村 9 号 402 室房地产，建筑面积为 42.54 平方米，土地使用权面积为 10.30 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，房地产权利人为蔡 [REDACTED]。

价值时点：二〇二五年五月十五日

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伍拾壹万元整（RMB51万元），折合建筑面积单价为11989元/平方米。

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

二〇二五年五月二十日





押他项权利、租赁权以及依法查封权利限制等的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人无法提供估价对象权属证明原件供注册房地产估价师进行核对。本次估价假设估价对象权属证明复印件中记载的内容与房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致，且真实、准确地反映了估价对象于价值时点的权利状况。

六、估价报告使用限制

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 评估报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年内，即 2025 年 5 月 30 日至 2026 年 5 月 29 日。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。



估价结果报告

一、估价委托人

奉贤区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：杨云林

住所：上海市黄浦区中华路 1600 号 901-904 室

统一社会信用代码：91310101703139156R

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2022】07 号

有效期限：2022 年 07 月 20 日至 2025 年 07 月 19 日

联系电话：021-63301750

传真：021-63306023

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上海市奉贤区星火农场海滨二村 9 号 402 室房地产，建筑面积为 42.54 平方米，土地使用权面积为 10.30 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，房地产权利人为蔡■。

2. 土地基本状况

四至：东临海滨路，南近海兴路，西近海农公路，北临海滨路。

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：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

估价对象位于“星火农场海滨二村”，近海滨路与海农公路交叉口。估价对象所处建筑物为4层，混合结构，1984年竣工。外立面局部刷涂料、安装铝合金窗。建筑内水、电、燃气等配套齐全。

估价对象位于该小区8号402室，为两室户户型。房间内局部刷涂料，铺设地板。

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：星火农场海滨二村9号

(2) 房地产权利人：蔡

(3) 房地产权证号：沪（2020）奉字不动产权第006413号

(4) 备注：归并

(5) 土地状况：

土地宗地号：农场局星火农场2街坊20/1丘

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

宗地（丘）面积：307703.00平方米

使用权面积：10.30平方米

分摊面积：10.30平方米



(6) 房屋状况:

部位: 402

建筑面积: 42.54

房屋类型: 公寓

房屋结构: 混合 1

使用权来源: 买卖

竣工时间: 1984 年

房屋用途: 居住

总层数: 4

(7) 他项权利状况: 根据《上海市不动产登记簿》, 已设定抵押

(8) 相邻关系权利: 正常

(9) 其它受限制状况: 已设定司法限制, 详见本报告附件中《上海市不动产登记簿》复印件

五、价值时点

二〇二五年五月十五日

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二〇二五年五月十五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

估价对象房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 土地用途为住宅, 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



开发程度达到七通一平，并在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价格。

七、估价原则

本次估价主要遵循如下原则：

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。

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。

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。

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。

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策依据

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2019年8月26日修改）；



(2)《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行，2021年7月2日三次修订，2021年9月1日起施行）；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999年1月1日起施行，2021年7月2日三次修订，2021年9月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国民法典（物权编）》（2021年1月1日起施行）；

(5)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年11月20日起施行）；

(6)《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；

(7)国家和上海市人民政府颁布的其他相关法律、法规。

2. 技术规程依据

(1)《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]；

(2)《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]；

(3)涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）[中房学〔2021〕37号]。

3. 其他依据

(1)《上海市奉贤区人民法院委托鉴定书》；

(2)注册房地产估价师实地查勘、调查所掌握的资料；

(3)估价委托人提供的有关房地产资料；

(4)注册房地产估价师掌握的有关房地产市场资料。

九、估价方法

1. 估价方法及定义

本次估价采用的估价方法为比较法、收益法。

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。

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。

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。

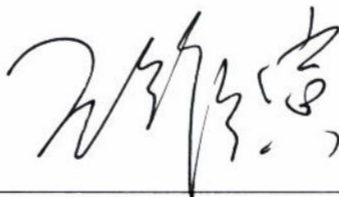
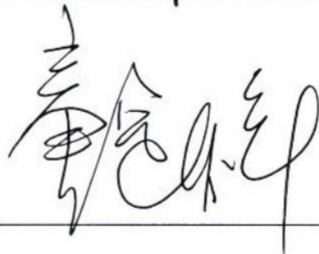
十、估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格为人民币伍拾壹万元整（RMB51万元），折合建筑面积单价为11989元/平方米。

（本页以下为空白页）



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王维寅	3120160036		二〇二五年 五月三十日
童定祥	3120050061		二〇二五年 五月三十日

十二、实地查勘期

二〇二五年五月十五日

十三、估价作业期

二〇二五年五月十二日至二〇二五年五月三十日