

上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室
居住用途涉执房地产处置司法评估报告

上海地维房地产估价有限公司
二〇二二年十一月二十二日





房地产估价报告

估价报告编号：地维房估报字（2022）DW0188号

估价项目名称：上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室居
住用途涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：江西省高安市人民法院

房地产估价机构：上海地维房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王 玲 注册号：3120100009
 沈珠凤 注册号：3120140022

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十二日

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海地维房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室居住用途涉执房地产处置司法评估报告		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	地维房估报字（2022）DW0188号		出具报告日期	2022年11月22日	
	参与该项目的房地 产估价师姓名 及其作用	签字估价师（一）	沈珠凤		签字估价师（二）	王玲
		其他估价师				
		法定代表人	徐智芬			
合作方						
委托方	江西省高安市人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 浦东新区 龙东大道1号（北2区D1）202室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	112.49平方米	
	居住类	公寓				
	非居住类					
	估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2022年11月17日				
	评估总价	12300000 (元)				
	评估单价	109343 (元/平方米)				

致估价委托人函

江西省高安市人民法院：

受贵方的委托，本公司注册房地产估价师遵循公开、公正、科学、合理的估价原则，按照国家规定的技术规范、估价程序，对估价对象市场价值进行了评估，并函告如下：

(一) 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(二) 估价对象：上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室居住用途房地产（含室内装修），建筑面积112.49平方米及相应的国有出让住宅用地使用权面积，房地产权利人为卢魁，房屋类型公寓，房屋用途居住。

(三) 价值时点：2022年11月17日（现场查勘之日）。

(四) 价值类型：房地产市场价值。

(五) 估价方法：比较法、收益法。

(六) 估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的居住用途房地产市场价值：**RMB1230万元（大写人民币：壹仟贰佰叁拾万元整）**，折合建筑面积单价为**109343元/平方米**。

(七) 特别提示：1、估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。2、本报告仅供人民法院确定财产处置参考价专用。

特此

上海地维房地产估价有限公司

法定代表人：徐智芬

二〇二二年十一月二十二日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、 估价假设.....	2
二、 估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 估价对象区位状况.....	9
六、 价值时点.....	12
七、 价值类型.....	12
八、 估价原则.....	12
九、 估价依据.....	13
十、 估价方法.....	14
十一、 估价结果.....	14
十二、 注册房地产估价师.....	16
十三、 实地查勘期.....	17
十四、 估价作业期.....	17
附 件.....	18

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的和准确的。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，但受到本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本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中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273号]等规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的房屋权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价依据的资料合法、真实、准确、完整、有效。

2、注册房地产估价师实地查勘时仅针对房地产区位条件、周边环境、基础设施、建筑物结构、外观、房型、设备等状况及房地产使用现状，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测等情况下，假设估价对象房屋建筑质量符合现行国家或行业标准，能够安全、正常使用。

3、本报告以估价对象具有合法产权并合理持续使用为前提，其占有、使用、处分等经济活动应依照国家和上海市的有关政策法规合法进行，并应向有关政府部门缴纳相关税费等。

4、假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

5、本报告所称市场价值是指估价对象按以下条件、经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额：

(1) 市场为公开公平的市场，买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价值。

(2) 交易双方有充足合理的交易时间。

(3) 在此期间房地产市场基本保持稳定。

(4) 房地产买卖程序符合国家法律规定。

6、本次估价设定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对

象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、本次估价设定估价对象不存在欠缴税费；且不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

8、本次估价设定估价对象于转让时，按照法律法规的规定，转让方和受让方各自负担交易税费。

（二）未定事项假设

1、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，根据估价人员通过安居客网查得该楼盘信息，该楼盘容积率约 1.5，该楼盘绿化率约 70%，本次估价采用的容积率以安居客网上介绍的为准。

（三）背离事实假设

1、根据估价目的，本报告提供的房地产市场价值未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、根据估价委托人提供的资料，无《上海市房地产权证》等记载土地信息的资料，根据估价人员通过随申办查得该房屋信息，本次估价采用的土地信息按照随申办登记的《上海市不动产登记簿-自然状况及共有、抵押、限制情况》为准。

二、估价报告使用限制

（一）用途限制

本报告及估价结果供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他目的的经济活动，本估价报告无效。

（二）使用人限制

1、估价报告使用人为估价委托人，或为估价委托时约定的其他报告使用人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。

2、任何未经本估价机构和估价委托人同时确认的机构或个人，不能因得到报告报告而自然成为本估价报告使用人。

（二）使用期限限制

1、本估价报告使用期限为一年，即自 2022 年 11 月 22 日至 2023 年 11 月 21 日，超过使用期限本报告无效。

2、在使用期限内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，或遇有自然力或其他不可抗力对房地产市场价格产生重大影响，委托方和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）其他使用限制或注意事项

1、若本报告假设条件及依据的其他条件发生改变，本报告自行失效。

2、未经本估价机构同意，任何单位或个人，不得将本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，也不得以其他任何形式公开发表。

3、本估价报告附件是报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担法律责任。

4、对存在影响房屋建筑物等瑕疵事项，委托人未作特殊说明，而房地产估价师等专业人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，估价机构及注册房地产估价师不承担相关责任。也不承担委托人提供资料失实或有隐匿而造成的任何责任。

5、本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

6、特别提示：

(1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(2) 在评估结果有效期内，估价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；

(3) 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：江西省高安市人民法院

联系人：刘丽娟

联系电话：15170522225

地址：高安市高安大道 112 号

二、房地产估价机构

名称：上海地维房地产估价有限公司

住所：上海市奉贤区青村镇钱桥文化路 23 号 F-80

法定代表人：徐智芬

统一社会信用代码：91310120775776656A

资质等级：壹级

证书编号：沪建房估证字【2021】08 号

办公地址：浦东新区南泉北路 201 号房地大厦 2205 ~ 2207 室

联系电话：(021) 68876336

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) 估价对象财产范围

上海市浦东新区龙东大道 1 号（北 2 区 D1）202 室居住用途房地产（含室内装修），建筑面积 112.49 平方米及相应的国有出让住宅用地使用权面积，房地产权利人为卢魁，房屋类型公寓，房屋用途居住。

(二) 估价对象基本状况

1、名称：汤臣高尔夫。

2、坐落：浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室。

3、规模：估价对象位于浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室居住用途房地产，楼盘名为“汤臣高尔夫”。宗地面积为42872平方米，容积率1.5，绿化率70%，规模较大，配备地上停车位。估价对象为其中一套居住用途房地产，于2000年竣工，建筑面积112.49平方米。该楼盘物业公司为上海东湖物业管理有限公司。

4、用途：《上海市不动产登记簿》登记的土地用途为住宅用地，规划用途为居住，房屋类型为公寓，房屋用途为居住。经实地查勘，实际用途为居住，现为正常使用状态。

5、权属：估价对象为国有出让建设用地上的房地产，其房地产权利状况如下：

（1）估价对象房地产登记状况

《上海市不动产登记簿-房屋状况及产权人信息》

房屋坐落	龙东大道1号（北2区D1）202室		
幢号	D1	部位	202
建筑面积	112.49	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2000年
房屋用途	居住	总层数	8
权利人	卢魁		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2016012566		
受理日期	2016-1-21	核准日期	2016-2-6
备注			

《上海市不动产登记簿-自然状况及共有、抵押、限制情况》

房屋坐落	龙东大道1号（北2区D1）		
幢号	D1	部位	202
建筑面积	112.49	房屋类型	公寓
竣工日期	2000年	总层数	8
土地使用权取得方式	出让	土地使用期限	2015-10-31起至 2067-06-30止
土地用途	住宅	宗地（丘）面积（m ² ）	42872.00
不动产是否存在共有情形	否		
不动产是否存在抵押权登记、预告登记或者异议登记情形	是		
不动产是否存在查封登记情形	是		

（2）估价对象他项权利及其他受限制状况

①出租状况

根据房地产估价师现场查勘，估价对象目前处于自用状态，未出租、无租约限制。

②抵押状况

根据估价师查询的《上海市不动产登记簿-自然状况及共有、抵押、限制情况》，估价对象已设立抵押权。

③其他受限制状况

根据估价委托人提供的《江西省高安市人民法院执行裁定书》，估价对象他项权利受限，限制类型为司法限制，限制文件编号为(2022)赣0983执4049号之一，限制方式正式查封，产权证号为浦2016012566，限制人为江西省高安市人民法院，限制起始日期2022年10月26日。

鉴于本次估价目的，本次评估不考虑他项权利及其他受限制状况对估价结果的影响。

(三) 估价对象土地基本状况

1、四至：东至云山路、南至龙东大道、西至河道、北至河道，处内中环间，根据《上海市城乡建设用地基准地价(2020年)》的说明，土地级别为住宅3级地段。

2、形状：宗地形状基本规则。

3、开发程度：价值时点红线外市政基础设施条件达到七通(上水、雨水、污水、通讯、天然气、电力、道路)，红线内已完成房地产开发，并正常使用。

4、土地使用期限：2015年10月31日至2067年6月30日止。

5、规划条件：规划用途为住宅用地，项目容积率为1.5，由小高层住宅、别墅组成。估价对象宗地已建成高档住宅小区，小区绿化率约70%，容积率为1.5，地上建筑物为汤臣高尔夫(北2区D1)202室居住用途房地产，估价对象层高约2.8米，建筑总层数8层。

(四) 估价对象建筑物基本状况

1、建筑结构：钢混结构。

2、设施设备：估价对象具备供电、给水、燃气、排水等基本设施，套内配备独立电表、水表、燃气表、通讯、有线电视、空调等，设施设备齐全。

3、装饰装修：建筑物外墙面砖，铝合金窗、防盗门；估价对象套内为精装修，客厅地面铺地砖，墙面乳胶漆粉刷，石膏板吊顶；厨卫地面铺地砖，墙面贴瓷砖，集成吊顶；卧室地面铺地板，墙面乳胶漆粉刷。

4、新旧程度：建成于2000年，建筑物外观约七成新。

5、维护状况：估价对象由物业公司进行日常管理、维修、保养，房屋基础状况较好，无不均匀沉降，屋面无渗漏，墙面较平整，无明显裂缝，地面较平整无严重磨损，门窗无破损，开关较灵活。未发现房屋大修记录，房屋基本完好。

6、层高：约2.8米。

7、空间布局：该楼盘由小高层住宅、别墅组成，每幢建筑物周围均布有绿化，树木生长良好，建筑间距较大，布局较整齐美观。建筑物平面为矩形，1梯3户，估价对象房型为三室一厅一厨一卫，二室均朝南，一室朝北，室内为平层设计。

8、其他：围墙、绿化道路等附属设施完善。建筑防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况正常。

五、估价对象区位状况

（一）位置状况

1、坐落：浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室。

2、方位：估价对象位于云山路与龙东大道交叉口的西北侧，处内中环间。

3、与重要场所的距离：距市中心人民广场约10.2公里，距徐家商业中心约14.1公里，距五角场商业中心11公里，距世纪公园约2.7公里。

4、临街（路）状况：宗地二面临街，东至云山路，南至龙东大道，所沿道路龙东大道为交通主干道，非商业街；估价对象临小区内部道路。

5、楼层：估价对象位于2层，建筑物总高8层。

6、朝向：朝南。

7、楼幢位置：楼幢位置是指住宅小区内每幢住宅楼所处的位置，楼幢位置距离小区入口近，则出入便利，其价值越高，亦或者楼幢所处位置为小区中心位置，景观较好，则舒适度越高，其价值越高。估价对象楼幢位置一般。

（二）交通状况

1、道路状况：估价对象由龙东大道出入，龙东大道为东西向双向八车道，周边一般道路有牛顿路、松涛路等，主干道有罗山路、祖冲之路等，路面平整，日常流量较大；估价对象距离内环高架路入口约1.6公里，内环高架路为快速道路，便于快速通达市区。区域路网密度较好，道路状况较好。

2、出入可利用交通工具：估价对象附近公交站点有989路、大桥六线、浦东11路、浦东22路、浦东28路等数条公交线路，距最近公交车站距离约600米，距轨道交通2号线张江高科站约1.6公里，距离上海火车站12.6公里、上海南浦大桥长途旅游客运站约7.7公里，上海浦东国际机场约22.8公里，区域公共交通便利度较好。

3、交通管制：估价对象周边道路均为双向通行，没有单行道，也没有车辆限行等交通管制措施。

4、停车方便程度：估价对象小区配备地上车位，停车位充足，停车较方便。

（三）外部配套设施状况

1、基础设施：估价对象所处区域市政基础设施完善，上水、雨水、污水、供电、燃气、通讯、道路等设施配套齐全，能满足估价对

象日常生活需求。

2、公共服务设施：估价对象周边公共设施较好，离区域商业中心浦东嘉里城购物中心约 1.6 公里，周边社区周围事务、服务业网点有招商银行、中国银行、99 旅店连锁、如家酒店、华东师范大学第二附属中学、上海进才实验学校、上海瑞东医院、家乐福、欧尚超市等公共服务设施，配套设施较齐全。

（四）周围环境状况

1、自然环境：估价对象位于浦东新区北部，区域环境以商业建筑、商品房居住区和普通住宅为主。区域特征为以居住、商业为主，建筑类型多层及高层相结合，建筑密度较高，各类用途房地产通过城市道路划分为各个街坊，形成不同用途的城市功能区。周边主要住宅小区有汤臣高尔夫别墅、云间·绿大地、世茂湖滨花园、汤臣湖庭花园、锦绣小区、四季雅苑、广洋新景苑等。在城市发展过程，不同年代建筑与新建建筑相互融合。龙东大道道路二侧绿化良好，市容市貌美观度、整洁度较好，周边基本无低端污染生产业，环境整洁，无工业污染，环境卫生状况良好，估价对象所处地区自然环境较好。

2、人文环境：估价对象属花木板块，花木街道是中国四大象棋之乡之一，社区内的花木行政文化中心常年进行象棋比赛。花木街道有中国著名的东方音乐厅、上海科技馆、浦东干部学院、有上海市知名的进才中学、浦东图书馆、浦东少年宫、浦东展览馆、上海日本人学校（浦东校区）等。DTM 房车赛是当今世界最著名的房车赛之一，在房车比赛类型中属于最高级别，曾被誉为“装上房车外壳的 F1”。2010 年 11 月 28 日 DTM 上海站在浦东展览馆——世纪公园——上海科技馆一线的街道上进行，此后，还将继续举办 5 年，区域周边社会治安状况良好，人文环境较好。

3、景观：估价对象区域视觉主要为各类建筑、城市道路，估价对象所在小区有上海汤臣高尔夫婚礼餐厅球场，北、西临河道，所在区域绿化状况较好，视觉景观较好。

（五）房地产效应——住宅聚集度

估价对象周边有汤臣高尔夫别墅、云间·绿大地、世茂湖滨花园、汤臣湖庭花园、锦绣小区、四季雅苑、广洋新景苑等，住宅聚集度较好。

六、价值时点

根据房地产估价师现场查勘日期，本次估价确定价值时点为 2022 年 11 月 17 日。

七、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值定义：所谓市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额。

3、价值内涵：本报告估价对象房地产市场价值为浦东新区龙东大道 1 号（北 2 区 D1）202 室居住用途房地产[建筑面积 112.49 平方米及相应的国有出让住宅用地使用权面积]、土地开发程度为红线内外达到“七通”、含室内装修、房屋类型公寓、用途居住、建筑结构钢混、竣工日期 2000 年]及在满足全部假设和限制条件下所表现的房地产市场价值。

八、估价原则

本报告估价遵循独立、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；谨慎原则。

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应在合理范围内。

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。

6、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失。

九、估价依据

（一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令第46号]
- 2、《中华人民共和国民法典》[中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行]
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》[2019年08月26日第三次修正]
- 4、《中华人民共和国土地管理法》[2020年1月1日中华人民共和国主席令第32号]
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》[2018年12月29日第二次修改]

- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》[国务院令第 691 号]
- 7、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》[国务院令（1993）138 号，1994 年 1 月 1 日起实施]
- 8、《中华人民共和国契税法》[中华人民共和国主席令第 52 号]
- 9、《关于全面推进营业税改征增值税试点的通知》[财税（2016）36 号]
- 10、《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273 号]
- 11、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》[法释（2018）15 号]

（二）估价标准

- 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》（征求意见稿）
- 4、上海市规划和自然资源局《关于印发〈上海市城乡建设用地基准地价成果（2020 年）〉的通知》[沪规划资源用（2021）235 号]

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《江西省高安市人民法院委托书》
- 2、《上海市不动产登记簿》
- 3、估价委托人提供的其他资料

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘及搜集的相关资料
- 2、市场调查的房地产买卖、租赁等资料
- 3、与估价相关的取价、取费或费率依据资料
- 4、其他相应的估价资料

十、估价方法

（一）估价方法选择

经实地查勘，根据调查与收集的资料及估价目的，对估价方法适

用性进行综合分析，对估价对象采用比较法，收益法进行评估。

（一）估价方法定义

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。

（二）估价技术路线

选用比较法和收益法分别测算估价对象的比较价值和收益价值，并根据不同估价方法的特点及估价对象的实际状况，综合分析后确定估价结果。

1、比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产处于相同或者邻近的区域、用途、建筑类型和结构等相同或相似的类似房地产且较近时期正常交易的多个实例作为可比实例，经过交易情况修正以及市场状况、区位状况、实物状况和权益状况的调整，求取估价对象房地产比较价格。具体步骤如下：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行区位状况调整；⑦进行实物状况调整；⑧进行权益状况调整；⑨计算得出估价对象房地产的比较价格。

计算公式：比较价值 = 可比实例交易价格 × 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

房地产状况调整系数 = $100 / (100 + \Sigma \text{可比实例区位状况优劣分} + \Sigma \text{可比实例实物状况优劣分} + \Sigma \text{可比实例权益状况优劣分})$

2、收益法

根据估价对象房地产与同区域，相同用途的类似租金实例，经比

较修正后测算估价对象房地产净收益，将其未来各收益年期的正常净收益通过运用适当的报酬率或资本化率折算到价值时点，求其之和得到估价对象房地产收益价格。

具体步骤为：①确定收益法估价模式，②根据估价对象房地产实际状况确定收益期或持有期，③搜集有关房地产收益和费用的资料，测算估价对象房地产每年的潜在总收益，再扣除社会平均的正常费用，得到估价对象房地产每年的正常净收益，④最后选用适当的资本化率或报酬率及运用适宜的计算公式计算得出估价对象的收益价格。本报告采用直接资本化法，计算公式：

$$V=NOI/R$$

式中：V—收益价值（元或元/平方米）

NOI—未来第一年的净收益（元或元/平方米）

R—资本化率（%）

3、确定估价结果



对上述两种估价方法的估价结果进行综合分析，并根据不同估价方法的特点及估价对象的实际状况，综合分析后确定估价结果。

十一、估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的居住用途房地产市场价值：**RMB1230万元（大写人民币：壹仟贰佰叁拾万元整）**，折合建筑面积单价为**109343元/平方米**。

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）（取整十万元）		1250	1210
	单价（元/m ² ）		111121	107565
评估结果	总价（万元）（取整十万元）		1230	
	单价（元/m ² ）		109343	
权重			50%	50%

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 玲	3120100009		2022年11月22日
沈珠凤	3120140022		2022年11月22日

参与估价人员：吉芯宇

十三、实地查勘期

2022年11月17日

十四、估价作业期

2022年11月17日至2022年11月22日

附 件

- 1、《江西省高安市人民法院委托书》
- 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、可比实例位置图和外观照片
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、《上海市不动产登记簿》
- 7、《江西省高安市人民法院执行裁定书》
- 8、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 9、注册房地产估价师资格证书复印件

江西省高安市人民法院

委托书

(2022)赣 0983 执 4049 号

上海地维房地产估价有限公司：

我院在执行被执行人黄凤英追缴违法所得一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室。

2022年11月07日

承办人：纪岗 联系电话：0795-5281807

联系人：刘丽娟 联系电话：15170522225

本院地址：高安市高安大道112号。

估价对象地理位置示意图



估价对象实地查勘情况和相关照片

一、 估价对象实地查勘情况

注册房地产估价师王玲、沈珠凤已于2022年11月17日对本报告中的估价对象进行了实地初步查勘。

二、 相关照片



估价对象小区入口



估价对象小区门牌号



估价对象外观



估价对象外观



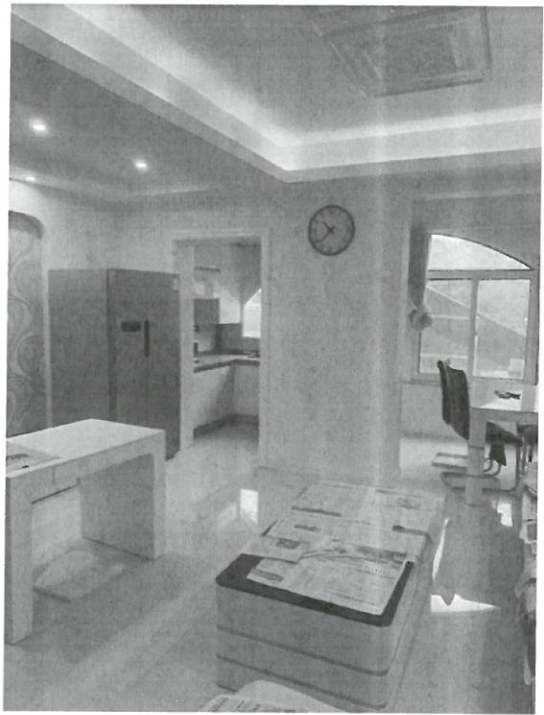
估价对象楼幢门牌号



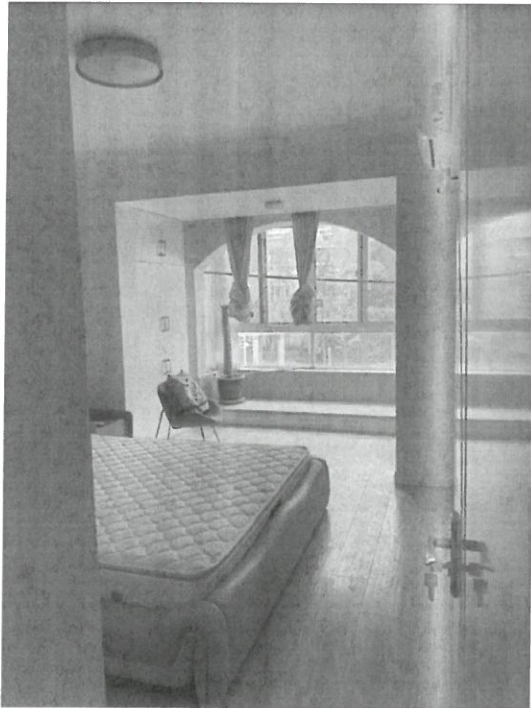
估价对象楼梯间



估价对象门牌



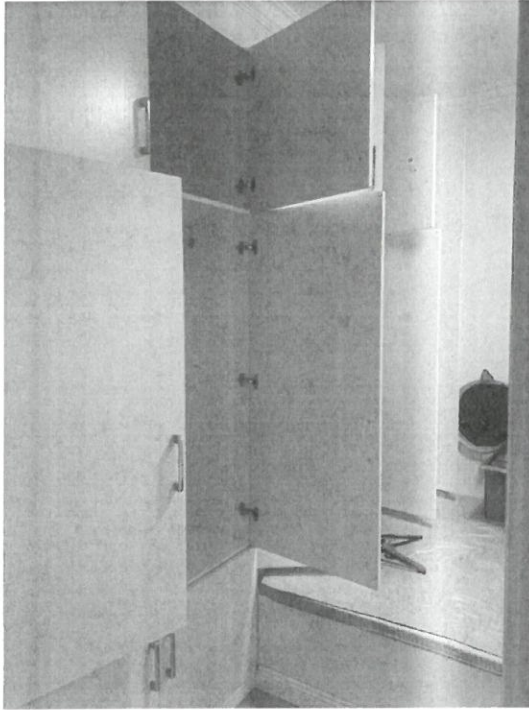
估价对象内景



估价对象内景



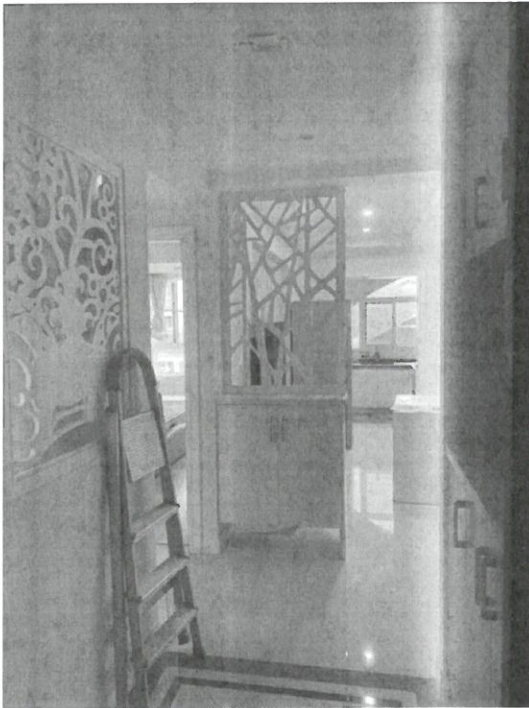
估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



小区内部环境



小区内部环境



小区外部环境



小区外部环境

可比实例位置图和外观照片



可比实例位置图



可比实例 A 外观



可比实例 B 外观



可比实例 C 外观

专业帮助情况和相关专业意见

本报告没有专业帮助或未依据相关专业意见。

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、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7类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、房地产抵押2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

房屋坐落	龙东大道1号(北2区D1)202室		
幢号	D1	部位	202
建筑面积	112.49	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2000年
房屋用途	居住	总层数	8
权利人	卢魁		
共有人及共有情况			
房地产权证号	浦2016012566		
受理日期	2016-1-21	核准日期	2016-2-6
备注			

江西省高安市人民法院 执行裁定书

(2022)赣0983执4049号之一

被执行人：黄凤英，女，1965年7月26日出生，汉族，住江西省高安市碧落路277号1栋501室，身份证号码：362222196507265746。

第三人：卢魁，男，1988年4月9日生，汉族，住上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室，身份证号码：362204198804098450。

本院在执行被执行人黄凤英追缴违法所得一案中，江西省宜春市中级人民法院（2021）赣09刑初16号刑事判决书已生效，因被执行人未履行判决书所确定的义务，本院于2022年10月18日立案执行。因第三人卢魁所有的位于上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室房屋一套（产权证号：浦2016012566）系被执行人黄凤英赃款购买。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

拍卖第三人卢魁所有的位于上海市浦东新区龙东大道1号（北2区D1）202室房屋一套（产权证号：浦2016012566）以清偿债务。

本裁定书送达后立即发生法律效力。

审判长 人 张国平
审判员 何建新
审判员 刘永琴



二〇二二年十月二十六日

书记员 章瑞



营业执照

统一社会信用代码 91310120775776656A

证照编号 26000000201808130940

名称 上海地维房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 上海市奉贤区青村镇钱桥文化路 23 号 F-80

法定代表人 徐智芬

注册资本 人民币 200.0000 万元整

成立日期 2005 年 5 月 27 日

营业期限 2005 年 5 月 27 日至 2045 年 5 月 26 日

经营范围 房地产估价, 土地评估, 房地产咨询(不得从事经纪), 商务信息咨询。
【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】



登记机关



2018年 08月 13 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：上海地维房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)
徐智芬

住所：上海市奉贤区青村镇钱桥文化路23号F-80

统一社会信用代码：91310120775776656A

备案等级：一级

证书编号：沪建房估证字【2021】08号

有效期限：2021年08月27日至2024年08月26日



发证机关(公章)
2021年08月17日

21
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00217946

姓名 / Full name

王玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330623198205180026

注册号 / Registration No.

3120100009

执业机构 / Employer

上海地维房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-28

持证人签名 / Bearer's signature



17
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name

沈珠凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310115198501100149

注册号 / Registration No.

3120140022

执业机构 / Employer

上海地维房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-28

持证人签名 / Bearer's signature