

估价结果报告

1 估价委托人

委托人：上海市浦东新区人民法院

单位地址：上海市浦东新区丁香路 611 号

2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产资产评估有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：龙浩

营业执照统一社会信用代码：913101187030821889

联系人：傅必其 联系电话：63830052

估价机构资质：1. 上海市房屋管理局核准

一级房地产估价机构

证书编号：沪建房估证字【2023】10 号

2. 上海市规划和自然资源局核定

土地估价机构

备案编号：2020310043

3. 中华人民共和国国家工商行政管理总局核准

全国“守合同重信用”企业

4. 中国土地估价师与土地登记代理人协会核定

A 级资信土地评估中介机构

资信编号：2023A-082

3 估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

4 估价对象

4.1 估价对象范围

本次估价对象为浦东新区惠南镇南门路 238 弄 105 支弄 62 号全幢住宅 房地产（房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修）。

4.2 估价对象基本状况

坐落：浦东新区惠南镇南门路 238 弄 105 支弄 62 号全幢；

所在小区（楼宇）名称：欣欣苑小区；

建筑面积：225.42 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：转让；权属：产权

4.3 房地产登记和权利状况

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

权利人：吴■■■、黄■■■

共有人：——

房地坐落：浦东新区惠南镇南门路 238 弄 105 支弄 62 号全幢

土地状况：

权属性质：国有

使用权来源：转让

用途：住宅

地号：南汇区惠南镇 32 街坊 23/7 丘

宗地（丘）面积：25936.48

使用期限：2006-8-16 至 2071-9-4 日止

总面积：337.31

其中独用面积：128

分摊面积：209.31

房屋状况：

幢号：——	室号或部位：全幢
建筑面积：225.42	类型：花园住宅
用途：居住	结构：混合1
总层数：3	竣工日期：2004年
	面积单位：平方米

房地产权证号：南2006008887

房地产他项状况信息：无

房地产权利限制信息：

限制人为上海市浦东新区人民法院，详见附件。

4.4 估价对象实物状况

4.4.1 土地基本状况

估价对象为浦东新区惠南镇南门路238弄105支弄62号全幢，宗地所在位置：东至南门路，西至城西路，北至福缘路，所在宗地形状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限：2006-8-16至2071-9-4日止；所在宗地土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

估价对象已取得合法的权属证书，其土地用途、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等均符合国家相关规定，符合规划条件。

4.4.2 建筑物状况

估价对象所在建筑物为地上3层的建筑，建筑结构为混合，竣工于2004年，维护状况尚可。估价对象为全幢，花园住宅朝南，建筑面积：225.42平方米，配有水、电、燃气、通讯等基本配套设施，

年9月25日。

6 价值类型

6.1 价值类型：本次估价的价值类型为房地产市场价格。

6.2 价值定义：在满足全部假设和限制条件下，按估价对象房地产在国有土地上以法定用途，基础设施齐全的状况下，于价值时点求得的完全产权价格。

上述估价结果是在满足本报告限制和假设条件下的房地产市场价格，估价对象所在土地用途：住宅；土地使用权来源：转让；土地使用期限：2006-8-16至2071-9-4日止；房屋类型：花园住宅。

土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

7 估价原则

本报告遵循房地产估价的独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

7.1 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；评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

独立，是注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

客观，是注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

设施设备齐全。经估价人员现场勘查，估价对象室内装修情况如下：房间和客厅地面铺设地砖或木地板，内墙面和顶面粉刷涂料，厨房和卫生间地面铺设地砖，内墙面铺设瓷砖，顶为装饰板吊顶，厨卫设施齐全，装修保养情况尚可。局部墙面有渗水迹象。

估价对象法定用途为住宅，经估价师现场查勘，估价对象的实际用途为住宅，目前处于空置状态

4.5 区位状况

浦东新区地处上海市黄浦江东畔，东濒东海，南临杭州湾，西与徐汇区、黄浦区、虹口区、杨浦区、宝山区五区隔黄浦江相望，北与崇明区隔长江相望，南与闵行、奉贤区接壤。区内有中国（上海）自由贸易试验区、陆家嘴金融贸易区、金桥经济技术开发区、张江高科技园区、临港新片区和上海国际旅游度假区（上海迪士尼主题乐园）等。

浦东新区交通便捷。跨海交通设施有通往崇明的上海长江大桥（隧道）和通往洋山港区的东海大桥；对外交通运输枢纽主要有浦东国际机场、外高桥港区、洋山深水港区、上海汽车长途客运总站（东站）等；区内主要交通干道有内环线、中环线、外环线、上海绕城高速、沪陕高速、申嘉湖高速、沪芦高速等；轨道交通有 2、4、6、7、8、9、10、11、12、13、14、16、18 号线等及磁浮列车线。

估价对象所在的“欣欣苑小区”位于浦东新区惠南镇，周边以居民住宅为主，周边商业氛围一般，周围公建配套设施、生活服务设施较好；交通便捷度一般，附近有沪南线、南新专线路等公交线路经过。

5 价值时点

以注册房地产估价师实地查勘日期为依据，确定价值时点为 2023

且未来长期租金变化趋势难以预测，同时考虑到估价对象所在区域同类型的二手房交易和租赁案例资料充足，本次估价采用直接资本化法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

基本原理公式为：

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

式中 V —收益价值（元或元/m²）

NOI —未来第一年的净收益（元或元/m²）

R —资本化率（%）

9.2 估价步骤

9.2.1 运用比较法得出估价对象的比较价值

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值

9.2.3 分析采用比较法和收益法进行估价所获得的估价结果，结合估价对象的实际情况，考虑本次估价目的，采用加权算术平均法最终确定估价对象的房地产市场价格。

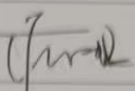
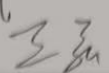
10 估价结果

注册房地产估价师遵循估价原则，按照相关的技术标准、规程和规范，评估求得估价对象在全部假设和限制条件下的房地产市场价格为：

总价：人民币陆佰捌拾柒万伍仟元整 (RMB687.5 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币叁万零伍佰元整 (RMB30500 元/平方米)

11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋冬明	3120040590		2023.10.8
王弘	3120040063		2023.10.8

12 实地查勘期

实地查勘期：2023年9月25日至2023年9月25日

13 估价作业期

估价作业期：2023年9月20日至2023年10月8日。

(以下空白)

