

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：深永评字 F（2022）041 号

估价项目名称：上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101
房地产市场价格评估

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

房地产估价机构：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：罗武界（注册号：4420190117）

钱 军（注册号：4420020066）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 2 日

致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学的方法，对估价对象的市场价值进行了估价。

1、估价目的：为法院执行案件提供价值参考依据。

2、估价对象：上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101，建筑面积为 335.04 m²，土地用途为城镇单一住宅，房屋用途为居住，房屋类型为公寓，权利人为王寅超、王科燕。

3、价值时点：2022 年 8 月 24 日，为实地查勘完成日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法和收益法。

6、估价结果：

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据房地产估价规范、标准及相关的现行法律法规和政策，结合估价委托人提供的资料以及我公司掌握的市场资料、估价经验等，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，评定估价对象在满足本估价报告假设和限制条件下的评估总值为人民币 12,798,500.00 元，大写人民币壹仟贰佰柒拾玖万捌仟伍佰元整。详见下表：

房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101	居住	335.04	38,200.00	12,798,500.00

(1) 本报告中估价结果为估价对象在完全产权条件下的市场价值，包含其分摊的土地使用权的价值，未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、担保、物业管理费等对其价值的影响。

(2) 本报告的估价目的是为法院执行案件提供价值参考依据。估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。凡因超出使用范围使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(4) 在本报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 本报告估价结果受估价报告中的假设和限制条件的限制，估价报告使用者应当全面阅读本报告，应当特别关注本报告中的估价假设条件和限制条件。

(6) 估价报告使用期限：自 2022 年 9 月 2 日起至 2023 年 9 月 1 日止。

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 估价的假设条件	2
(二) 估价的限制条件	3
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	6
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
四、估价技术报告（供估价机构存档和有关管理部门查阅）	
五、附 件	10
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象照片选登	
(三) 估价对象权属证明复印件	
(四) 委托书复印件及承诺书	
(五) 可比案例位置图及外观照片	
(六) 专业帮助情况和相关专业意见	
(七) 房地产估价机构营业执照复印件	
(八) 房地产估价机构估价资质证书复印件	
(九) 注册房地产估价师资格证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、参与本次估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

2、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。

3、本估价报告中的分析、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与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、估价委托人估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、当评估的假设限制条件与权利部门的登记信息不符时，应以权利部门的信息为准，本报告估价结果可能因此而发生变化或需要重新评估。

7、由于市场价格、国家相关经济政策的变化，以及拍卖或变卖时拍卖费、税金、变现时间等各种因素的影响，本估价对象可能实现的实际成交价格与本评估价值有差异，请报告使用者注意市场风险，谨慎使用。

二、估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

①估价人员根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》复印件，对其权属、面积、用途等内容进行了检查，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，假定该估价对象的权属资料是合法、真实、准确和完整的。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价格造成的影响。

③估价对象不考虑特殊买家的额外出价。

④估价对象在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让。

⑤查勘时仅对房屋的外观及使用状况进行一般性查勘，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给予了关注，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、检测的情况下，本次评估设定其结构是安全的，估价对象能正常安全使用。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

⑥假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，且为合法使用和按现行用途继续使用。

2、未定事项假设

无。

3、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象抵押、担保、其他优先受偿权及查封因素对估价结果的影响，也未考虑或有的租赁权对估价结果的影响。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

由于客观条件限制，未能进入上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101 室内进行查看，房屋室内装修假设为普通装修。

本次估价，估价委托人未提供估价对象的相关租赁合同，故采用收益法估价时租金按市场租金确定。

本次估价未对产权原件进行核实，估价时假设估价委托人提供的资料记载信息与产权原件登记一致。

（二）估价的限制条件

1、本次估价结果未考虑估价对象所欠负的抵押、担保、租赁等可能影响其价值的因素限制；未考虑国家宏观经济政策发生变化、将来市场价格的波动变化及遇到自然力和其它不可抗力时可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化。

2、本次估价报告的计算过程均采用 EXCEL 表格完成，与手工计算略有差异，原因为计算中四舍五入引起，不影响估价结果的客观性与使用。

3、本报告中所展示的地图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4、本次估价报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，其资料的真实性、准确性和完整性由估价委托人负责。因所提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构及注册房地产估价师不承担相关责任。

5、本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不对其它用途负责，我公司不承担任何第三者使用本报告书的任何部分内容的责任。

6、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待，本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，我们不承担责任，同时未经我公司书面同意，本报告书全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币为人民币。

8、本估价报告在市场没有较大波动情况下使用期限为自报告出具之日起一年，即自 2022 年 9 月 2 日起至 2023 年 9 月 1 日止，若超过使用期限、估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化时，需要重新评估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：深圳市罗湖区人民法院

联系地址：深圳市罗湖区沿河北路 2000 号司法大厦 1611 室

(二) 房地产估价机构

单位名称：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：庞朝晖

单位地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦东座
1102-1105 单元

备案等级：壹级，证书编号：粤房估备字壹 0200005

电话：(0755)83633745

(三) 估价目的

目的是为法院执行案件提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

依据委托书资料，纳入本次估价对象范围为上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号
101 房产。

2、估价对象房产权益状况

依据《上海市不动产登记簿》资料复印件，估价对象上海市宝山区美兰湖路 333
弄 87 号 101 权益状况登记信息如下：

房屋状况及产权人信息	
房地产权证号	宝 2016050373
权利人	王寅超、王科燕
房屋坐落	美兰湖路 333 弄 87 号
部位	101
建筑面积	355.04 m ²
其中地下建筑面积	110.34 m ²
房屋类型	公寓

房屋结构	钢混
所有权来源	买卖
竣工日期	2007年
房屋用途	居住
总层数	4
核准日期	2016-8-10
土地状况信息	
土地坐落	美兰湖路 333 弄 87 号
土地宗地号	宝山区罗南镇 12 街坊 38/1 丘
使用期限	2016-4-26 至 2074-3-25 止
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	城镇单一住宅
宗地（丘）面积	116586.20 m ²
权利人	王寅超、王科燕
共有人及共有情况	共同共有
查封情况	已查封

3、土地基本状况

坐落	上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101
土地形状	近似多边形。
土地四至	所在小区东至：路；南至：颐景园；西至：罗芬路；北至：美兰湖路。
开发程度	“五通”（通水、通电、通路、通讯、通排水），场地平整，宗地上有建筑物。
土地用途	城镇单一住宅。
土地使用期限	2016-4-26 至 2074-3-25 止。

4、建筑物状况

估价对象名称	上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101
评估层/总层数	第-1-2 层/地下 1 层，地上 4 层
朝向	南北
装修主要情况	外墙：条形砖、涂料；入户：实木门；铝合金窗。
主要设施设备	电梯、水电等。
使用与维护	使用中，维护正常。

由于客观条件限制，未能进入上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101 室内进行查

看，房屋室内装修假设为普通装修。

5、区位状况

估价对象名称	上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101
位置	上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号
交通	估价对象临近美兰湖路、罗芬路等，道路通达度较高，周边有美艾路罗芬路、沪太公路美兰湖路等公交站台，有 1600 路、834 路、839 路等公交线路经过；周边有罗南新村地铁站，有地铁 7 号线经过；交通便捷度较高。
环境	周边有学校、银行、医院、超市、商场、公园等，市政配套设施较齐全。

(五) 价值时点

本次估价以实地查勘之日为价值时点，即二〇二二年八月二十四日。

(六) 价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

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进行交易的金额。

(七) 估价原则

本报告是遵循以下原则作出的：

1、独立、客观、公正原则

评估价值为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

评估价值为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值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。

5、最高最佳利用原则

评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

(八) 估价依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

6、《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》(于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行)；

7、国务院、建设部、国土资源部及上海市有关法律法规和政策；

8、《上海市不动产登记簿》；

9、《广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》；

10、估价人员实地勘察所获得的估价对象实况资料；

11、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

12、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

经估价人员调查，本次委估房产为居住物业，估价对象所在区域内，类似房地产的市场交易较活跃，市场交易案例容易获取，适宜采用比较法；估价对象可用于出租或自用，具有收益或潜在收益，适宜采用收益法进行评估；估价对象为建成后的房地产，不具有开发或再开发的潜力，故不宜采用假设开发法；由于近年来房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，使得房地产的售价已经远远偏离其建造成本，故不宜采用成本法进行评估。

根据估价目的和估价原则，结合估价对象的特点以及估价人员对估价对象实地查勘和周边市场状况的调查资料等，本次估价采用比较法和收益法对委估房产进行评估。

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。

计算公式为：评估价格= $\sum n$ （可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）/n。

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。

计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

式中：V 为房地产在估价时点上收益价值；

n 为房地产的收益年限，是从估价时点开始未来可以获得收益的持续时间，通常称为收益年限；

A1, A2, A3, …, An 为房地产对于估价时点而言的第 1 期、2 期、3 期，…，第 n

期末的净运营收益，通常称为净收益；

$Y_1, Y_2, Y_3, \dots, Y_n$ 为房地产对于估价时点而言的第 1 期、2 期、3 期， \dots ，第 n 期末的报酬率。

（十）估价结果

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据房地产估价规范、标准及相关的现行法律法规和政策，结合估价委托人提供的资料以及我司掌握的市场资料、估价经验等，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，评定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 24 日在满足本估价报告假设和限制条件下的评估总值为人民币 12,798,500.00 元，大写人民币壹仟贰佰柒拾玖万捌仟伍佰元整。详见下表：

房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总值 (元)
上海市宝山区美兰湖路 333 弄 87 号 101	居住	335.04	38,200.00	12,798,500.00

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗武界	4420190117		2022 年 9 月 2 日
钱 军	4420020066		2022 年 9 月 2 日

（十二）实地查勘期

2022 年 8 月 24 日。

（十三）估价作业期

2022 年 8 月 24 日至 2022 年 9 月 2 日。

五、附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片选登
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、委托书复印件及承诺书
- 五、可比案例位置图及外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件