

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于罗肖、傅绮峰位于上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室（中环国际公寓小区）涉执房地产处置司法评估

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨春海(注册号 6420100010)

范海娜(注册号 6420200003)

估价报告出具日期：2021 年 11 月 01 日

估价报告编号：宁成竹(2021)司法估字第 157 号

致估价委托方函

银川市兴庆区人民法院：

受你院委托，为委托人确定涉执房地产处置价值提供参考依据，我公司估价人员对罗肖、傅绮峰共同共有的位于上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室（中环国际公寓小区），位于 13 层，所在幢总层数 18 层，建筑面积为 138.74 平方米及其所分摊的住宅用途国有出让建设用地土地使用权涉执房地产处置公开市场价值司法评估。

估价对象通过估价人员实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为：本次评估采用比较法、收益法两种估价方法分别进行评估。通过对几种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，在满足全部的估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2021 年 10 月 21 日的估价结果。

估价对象在价值时点 2021 年 10 月 21 日的估价结果如下：

[详见下页，本页以下空白]。

房地产估价对象及司法评估结果一览表

权利人		罗肖、傅绮峰					
房屋坐落	上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室						
产权证号	沪房地宝字（2015）第 043115 号						
共有情况	共同共有						
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积	规划用途	竣工年代
551 弄 17 号	1301	钢混	18 层	13 层	138.74	居住	2012 年
公开市场价值		单价：			¥ 69,266	元/平方米	
		总价：			¥ 9,609,965	元整	
		总价：人民币			玖佰陆拾万玖仟玖佰陆拾伍元整		
使用报告的有关特别提示：							
1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”请认真阅读，以免使用不当，造成损失！							
2. 估价报告有效期：本估价报告及估价结果使用有效期为自报告出具之日起壹年。							

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨春海

2021 年 11 月 01 日

目录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
一、本次估价的假设	6
二、本次估价报告的使用限制	7
估价结果报告	9
一、估价委托人:	9
二、房地产估价机构:	9
三、估价目的:	9
四、估价对象:	9
五、估价时点:	13
六、价值类型:	13
七、估价原则:	14
八、估价依据:	16
九、估价方法:	18
十、估价结果:	20
十一、注册房地产估价师:	20
十二、实地查勘期:	21
十三、估价作业期:	21
十四、附件:	21

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假设和限制条件的限制。如假设条件不成立，则估价结果亦不成立。

3.注册房地产估价师与本估价报告的估价对象没有现实和潜在的利益，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、估价委托人及该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/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专业标准进行估价工作、撰写估价报告。

5.本估价机构房地产估价人员于2021年10月21日到现场对估价对象进行了实地查勘，搜集并要求委托人提供并对其负责的合法、真实、准确、完整的估价所需资料。

6.我们本估价报告的估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

7.我们在估价作业过程中严格遵守职业道德和行业管理规定。

8.本估价报告无副本，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为所造成的后果与本估价机构和估价师无关。

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设

(一)一般假设

1.估价委托人提供了估价对象《上海市房地产权证》《上海市不动产登记簿》(复印件)。我们对其权属、面积、用途等资料进行了检查,我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的、完整的。

2.注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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、检测的情况下,假定估价对象能正常安全使用。

3.估价人员对估价对象的查勘限于估价对象外观和使用状况,估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查责任的责任,也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

4.本次评估以估价对象在价值时点的实物状况为依据,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

5.估价对象现场由产权人指认,我们假定估价对象估价所依据《上海市房地产权证》《上海市不动产登记簿》的地址与现场一致;

(二)未定事项假设

容积率根据勘查及估价人员掌握的有关资料假定以估价对象的所在项目现状容积率为准。

(三)背离事实假设

1.假定估价对象是在未查封、未设立担保物权及其他优先受偿权下的财产进行评估。

2.估价委托人估价目的不存在特殊需要、交易条件设定或约定。

3.其他估价对象状况实际状况无不一致。

(四)不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

(五)依据不足假设

1.估价人员未掌握评估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，我们假定不存在上述费用欠缴情况或与估价对象房屋评估价值无关；

2.实地查勘时，对房屋仅进行良好性察看，并未进行结构性等内在质量进行检测测试，故无法确定其内部缺损。本报告假设在现状条件下估价对象无结构性损害等质量缺陷，建筑质量合乎安全标准，并与其他相关要素相结合，能够按照最高最佳使用原则正常、持续使用。

二、本次估价报告的使用限制

1.本次评估是在独立、公正、客观、合法的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。本专业意见是宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2.本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。若房地产市场发生明显变化，价值时点、房地产利用方式、房地产状况、房地产面积、房地产处置方式、规划利用条件等影响地价的因素发生变化，本结果应作相应的调整。随着时间推移，市场情况及估价目的变化，该价值需作相应的调整甚至重估。

3.本估价报告仅为估价委托人提供涉执房地产市场价格提供意见参考，在应用估价结果时，应充分考虑国家对房地产、土地管理的法律、法规和政策规定。其他目的和用途无效，违反该规定使用本评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4.本估价报告仅对涉执房地产价值作出参考意见，不对涉执民事纠纷发表意见。

5. 估价报告使用的有效期为:自估价报告出具日起 1 年内有效。

6. 本次估价形成的估价报告使用权归估价委托人所有, 未经过本机构许可, 不得向其他机构、单位或个人复制文本, 不得用于与本次工作无关的任何公开文件、通知或报告中, 也不得以任何形式公开发表和肢解本估价报告。

7. 根据《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号), 估价委托人自收到估价报告后, 应当在五日内将估价报告发送当事人及其他利害关系人, 并应当仔细阅读本报告的“估价的假设和限制条件”及“价值类型”等内容, 当事人或其他利害关系人对估价报告有异议的, 可以在收到估价报告后十日内以书面形式向估价委托人提出, 否则视为无异议。

8. 估价委托人及有关方若发现本估价报告中文字或数字有打印、校对错误或其他纰漏, 应及时通知本估价机构修改补正, 否则, 该错误或纰漏部分无效。

9. 估价委托人如违规使用本估价报告和结果, 由估价委托人承担一切责任, 本机构不承担法律责任。

10. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本“估价结果报告”提供给估价委托人, “估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

11. 本估价报告由宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人：

名 称：银川市兴庆区人民法院

二、房地产估价机构：

估价机构名称：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：9164010073597149XL

注册地 址：银川市金凤区高新区科技街综合楼 A 段 1-4 层

法定代 表 人：杨春海

注册资 本 金：壹佰万圆整

成 立 日 期：2002 年 9 月 20 日

营 业 期 限：长期

经 营 范 围：房地产价格评估；土地价格评估；资产评估；
社会稳定风险评估；房地产信息咨询服务。

估价资格等级：贰级

证 书 编 号：宁建房估证字[2007]第 014 号

联 系 电 话：0951-5670616

三、估价目的：

估价目的为委托方确定涉执房地产处置价值提供参考依据。

四、估价对象：

1. 房地产基本状况的描述：

(1). 名称: 上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室 (中环国际公寓小区) 涉执房地产处置司法评估；

(2). 坐落: 估价对象位于上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室 (中

环国际公寓小区)，其四至范围为：东至东茭泾、西至康宁路、南至场北路、北至南蒹藻路。

(3).范围:估价对象范围为包括建筑物及其所分摊相应的国有建设用地使用权。包括依附于房屋建筑物的不可分割的设施设备及装饰装修价值；不包括家具家电、机器设备等财产；

(4).规模:建筑面积：138.74 平方米；

(5).用途:房屋性质为商品房，规划用途为住宅用房，实际用途为住宅。

2.房地产实物状况的描述:

(1).土地实物状况的描述:

①.土地面积:估价对象位于上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室，所处小区整体面积 43776 m²；

②.土地形状:估价对象所在区域形状较规则；

③.地形地势:地势平坦；

④.地质:工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁；

⑤.土壤:土地未受过污染，非垃圾场、盐碱地等；

⑥.土地开发程度:目前达到宗地红线外“六通”(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通气)，宗地红线内“六通一平”(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通气及土地平整)的开发程度。

(2).建筑物实物状况的描述:

①.建筑规模:估价对象建筑面积为 138.74 平方米；所在幢楼宇总层高高约 54 米，室内每层层高约 2.8 米；

②.建筑结构:为钢混结构；整体结构稳定，所在幢基础稳固、无沉降现象，工程质量良好；

③.设施设备:室内配套给排水、空调、通风、电讯、燃气等设施设备；采暖为空调供暖，室内装中央空调；室内地面、墙面及门窗完好，维护状

况较好。估价对象物业管理较好；

④.装饰装修:估价对象所在幢外墙贴墙砖,进户门为防盗门,断桥铝合金窗户,室内为木门;室内客厅及餐厅地面铺瓷砖,卧室地面铺木地板,墙面贴壁纸,顶棚石膏板装饰吊顶;厨房及卫生间地面铺瓷砖,墙面贴面砖,顶棚铝扣板吊顶;

⑤.空间布局:估价对象所在楼宇二梯三户,室内户型为三室二厅一厨二卫,各空间的交通流线合理,利用率较高;

⑥.建筑功能:外墙保温,室内通风、采光较好;

⑦.外观:外观规则整齐,新旧程度较好。室内地面、墙面及门窗完好,维护及使用状况较好;

⑧.新旧程度:建成于2012年。

3.房地产权益状况的描述:

(1).土地权益状况的描述:

①.土地所有权:国有土地使用权;

②.土地使用权状况:土地使用权权利人为罗肖、傅绮峰,为共同共有;

③.土地使用管制情况:未有使用管制情况,根据规划用途使用;

④.土地使用权面积:估价对象分摊土地使用权面积不详;

⑤.地类(用途):城镇单一住宅用地;利用现状符合规划用途;

⑥.土地使用权类型:出让;

⑦.土地使用权日期:2015-5-12至2079-5-31止;

⑧.出租或占用情况:估价对象未出租;

⑨.他项权利设立情况:根据委托人提供的资料,估价对象房屋设定他项权利,根据房地合一原则,估价对象国有土地使用权应同时设定抵押、查封;

(2).建筑物权益状况的描述:

①.房屋所有权人:房屋所有权人为罗肖、傅绮峰,共有情况:共同共有;

②.房屋性质:商品房;

③.规划用途：居住用房；

④.出租或占用情况：估价对象未出租；

⑤.他项权利设立情况：不动产(房屋)限制信息：有产权、无预告、已抵押、已查封、无异议、无冻结。根据委托人提供的资料，估价对象设立他项权利；估价对象已抵押、已查封。

4.房地产区位状况的描述：

(1).位置的描述：

①.坐落：估价对象位于上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室；

②.方位：估价对象位于上海市宝山区；

③.与相关场所的距离：估价对象距离上海市火车站约 12.5 千米，距离上海长途汽车客运总站约 12.5 千米，距上海虹桥国际机场约 26.3 千米，距地铁 1 号线约 1.2 千米，交通较便利、通达度较好。

④.临街状况：估价对象相临场北路。

⑤.朝向：估价对象南北朝向；

⑥.楼层：估价对象所在幢总层数为 18 层，所在层为位于 13 层。

(2).交通的描述：

①.道路状况：场北路是城市主要交通干道，车流量较大，路面状况较好；

②.出入可利用的交通工具：所在区域内有公共汽车或出租车等，交通路网密集，主要分布有场北路、康宁路等交通主干道，附近通行 165、705、745 路等公交汽车；

③.交通管制情况：无交通管制；

④.停车方便程度：估价对象附近停车较方便。

(3).外部配套设施的描述：

①.外部基础设施：道路、给水、排水(雨水、污水)、电力、通信(电话、互联网、有线电视)、燃气、供热等设施的完备。

②.外部公共服务设施：所在区域内有中国工商银行、上海市宝山区第二

中心小学、上海市宝山区仁和医院、万达广场、场北商业广场等；区域内商业繁华度较好，公共配套设施完善。

(4). 周围环境的描述:

①. 自然环境: 环境较好、整洁，空气、噪声、水、辐射、固体废料等无污染，环境卫生状况较好。

②. 人文环境: 估价对象所在地区的居民治安状况、相邻类似房地产利用状况相似；

③. 景观: 附近多为商住小区，区域自然景观良好。

五、价值时点:

价值时点为 2021 年 10 月 21 日(为估价人员实地查勘估价对象完成之日)。

六、价值类型:

名称: 房地产公开市场价值；

“价值”就是凝结在商品中无差别的人类劳动，即产品价值。

商品的价值表明：①商品必须具有使用价值，才会有价值，使用价值是价值存在的物质承担者。②价值是由抽象劳动而不是具体劳动形成的，具体劳动和自然物质相结合创造出商品的使用价值，抽象劳动凝结在商品中才成为价值。③价值是看不见、摸不着的，它只有在商品交换中，通过一种商品与另一种商品的相互对等、相互交换的关系才能表现出来；价值是交换价值的内容，交换价值是价值的表现形式。④价值是商品的社会属性，它体现了商品生产者互相交换劳动的社会关系。

价值是价格的基础，价格是价值的表现形式。价值决定价格，价格围绕价值上下波动。

商品价格是商品的货币表现，由于受价值规律支配和其它因素影响，从某一次具体交换看，商品价格和它的价值往往是相脱离的；但从较长时间和整个社会的趋势上看，商品价格仍然符合其价值。

价值决定价格，价值规律自发地起调节作用，价格更多地受市场供求关系影响；商品的价格受价值规律的自发调节外，还要受国家自觉运用价值规律进行宏观调控的约束。

定义:本报告所称“房地产”是指:土地、建筑物和固着于土地、建筑物上不可分割的部分所共同形成的固定资产。

本报告所称“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；

内涵:该市场价值不包括被查封及担保物权和其他优先受偿权、也不包括估价对象的租赁权和用益物权的瑕疵影响因素对价值的影响；

不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；

按照法律法规规定，估价对象的交易税费分别为转让方和受让方各自负担。

七、估价原则:

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1.独立、客观、公正原则:

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。所谓“独立”，就是要求估价师和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，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进

行估价。

2.合法原则:

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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等。这主要指以下几个方面:(1)依法判定的权利类型及归属,是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属,一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。(2)依法判定的使用权利,应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。(3)依法判定的处分权利,应以法律法规和政策或者合同(如国有建设用地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据。(4)依法判定的其他权益,包括评估出的价值应符合国家的价格政策。

3.价值时点原则:

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则,是因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格和价值是不断变化的。实际上,随着时间的流逝,房地产本身也可能发生变化,如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此,同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分,每一个价值都对应着一个时间,不从在没有时间的价值。如果没有了对应的时间,价值就会失去意义。反过来,不可能离开时间来评估估价对象的价值。

4.替代原则:

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济

学原理。它是保证房地产估价能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。替代原则要求估价结果与估价对象的类此房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5.最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化。经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价格应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。这是因为在房地产市场中每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳的利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据：

1.全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

(1)《中华人民共和国民法典》（2021年01月01日起实施）；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行；

(3)《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）；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

(5)《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，

中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

(6)《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院55号令）；

(7)《不动产登记暂行条例》（国务院第656号令）；

(8)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释【2004】16号；

(9)《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；

(10)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2003年4月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；

(11)《司法鉴定程序通则》（2016年03月02日司法部令132号）；

(12)其他相关的法律、法规文件。

2.地方人大和政府及有关部门颁布的法规、规章及政策性文件

(1)《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004年3月24日宁夏回族自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

3.估价有关技术规范、标准、意见

(1).中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

4.估价委托人提供的产权依据及有关资料

(1).银川市兴庆区人民法院《委托书》：（2017）宁0104执453号；

(2).《上海市房地产权证》《上海市不动产登记簿》《不动产登记证明》；

(3).估价委托人提供的其它相关资料。

5. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1). 估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件等方面的资料；

(2). 估价人员市场调查、询价取得的价格信息资料；

(3). 估价人员实地查勘记录；

(4). 实地拍摄的有关估价对象实物状况的照片；

(5). 其他与评估有关的其他房地产市场文件资料网站等。

九、估价方法：

根据估价对象现状和此次估价目的要求，估价对象宜采用收益法及比较法；本次估价对象采用比较法与收益法分别进行评估。

1. 选用估价方法名称及定义：

(1). 比较法：是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较。根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(2). 收益法：是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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. 选用的估价方法的原理和公式：

(1). 比较法：其基本原理是经济学上的“替代原理”，即同一市场同一品质的相同物品具有相同价值的经济学“替代原理”，是将估价对象与在价值时点的发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法，

运用比较法进行测算的基本公式为：

可比实例修正后单价=市场可比实例成交单价(元/平方米)×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

估价对象评估单价=(可比实例1修正后单价+可比实例2修正后单价+可比实例3修正后单价)÷3

比较法基本公式： $V = C \cdot \{1 / (1 \pm S\%)\} \cdot (1 \pm T\%) \cdot \{1 / (1 \pm R\%)\}$

式中:

V:代表房地产比准价值

C:代表可比实例交易价格

S:代表交易情况修正系数

T:代表市场状况修正系数

R:代表房地产状况修正系数(包含了区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)

(2).收益法:是以“预期原理”为基础的,预期原理说明,决定房地产价值的,重要的不是过去的因素,而是未来的因素。具体的讲,房地产的价值通常不是基于历史价格、生产它所投入的成本或过去的市场状况,而是基于市场参与者对其未来所能对其获取的收益或得到的满足、乐趣等的预期。

收益法中采用净收益每年按一定比率递增的公式:

$$V = A / (Y-g) \times \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中:

V:房地产在价值时点的收益价值

A:房地产纯收益

Y:房地产的收益还原率

g:纯收益每年递增比率

n:获取纯收益的持续年限

十、估价结果:

估价人员根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用适宜的估价方法,在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上,满足估价的假设和限制条件下及使用报告说明下,综合确定估价对象在价值时点(2021年10月21日)的公开市场价值为:

房地产估价对象及司法评估结果一览表

权利人		罗肖、傅绮峰					
房屋坐落		上海市宝山区场北路 551 弄 17 号 1301 室					
产权证号		沪房地宝字（2015）第 043115 号					
共有情况		共同共有					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积	规划用途	竣工年代
551 弄 17 号	1301	钢混	18 层	13 层	138.74	居住	2012 年
公开市场价值		单价：			¥ 69,266	元/平方米	
		总价：			¥ 9,609,965	元整	
		总价：人民币			玖佰陆拾万玖仟玖佰陆拾伍元整		

十一、注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

估价人员	房地产估价师签章	估价人员签章
杨春海 注册房地产估价师 6420100010		2021 年 11 月 01 日
范海娜 注册房地产估价师 6420200003		2021 年 11 月 01 日

十二、实地查勘期:

按照估价委托人的要求,估价人员于2021年10月21日到现场对估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期:

本次估价作业期为2021年10月21日至2021年11月01日。

十四、附件:

- 1.银川市兴庆区人民法院《委托书》(复印件);
- 2.估价对象《上海市房地产权证》《上海市不动产登记簿》《不动产登记证明》(复印件);
- 3.估价对象外部状况及周围环境和景观照片;
- 4.估价对象位置示意图;
- 5.估价机构《企业法人营业执照》(复印件);
- 6.估价机构资质证书(复印件);
- 7.估价人员房地产估价师注册证书(复印件);

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

2021年11月01日