

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书（2022）0113委鉴第39号】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对贵院受理的（2021）沪0113执6707号案件所涉及的位于上海市宝山区罗和路935弄14号503室住宅房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市宝山区罗和路935弄14号503室住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修），所在小区名称为“美罗家园金丰苑”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为林■■■■，土地宗地号为宝山区罗南镇9街坊21/1丘，土地使用期限为2015-12-30至2084-4-23止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅（动迁安置房），宗地（丘）面积为37693.8平方米；房屋部位为503室，建筑面积为52.96平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2014年，房屋用途为居住，总层数为17层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、

居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 11 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制（限制人：上海市宝山区人民法院、上海市普陀区人民法院，限制类型：司法限制）3 类登记信息。

3. 价值时点

二〇二二年三月九日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6. 估价结果

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，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	180 (大写:壹佰捌拾万元整)	
	单价（元/m ² ）	33988	

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人

认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市宝山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二二年三月二十日起至二〇二三年三月十九日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇二二年三月二十日

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人：

名称：上海市宝山区人民法院
审理法官：张玉麟
联系地址：上海市宝山区友谊路 989 号

二、房地产估价机构：

名称：上海大雄房地产估价有限公司
法定代表人：胡耀清
联系人：顾勇刚
地址：上海市长宁区中山西路1279弄6号626室
电话：021-59521223
传真：021-59521263

估价资格等级及证书编号：

房地产评估一级 沪建房估证字[2019]16号

三、估价目的：

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象财产范围界定：

本次估价对象财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊

的国有土地使用权、室内固定装修。

2、估价对象基本状况：

(1) 名称：估价对象所在小区名称为“美罗家园金丰苑”。

(2) 坐落：估价对象坐落于上海市宝山区罗和路 935 弄 14 号 503 室。

(3) 规模：估价对象建筑面积为 52.96 平方米。

(4) 用途：根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象法定用途为居住。经注册房地产估价师实地查勘，实际用途为居住。

(5) 根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象土地、房屋权益状况摘要如下：

①房屋状况及产权人信息摘录

房屋坐落	罗和路 935 弄 14 号		
幢号	/	部位	503
建筑面积	52.96	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	2014 年
房屋用途	居住	总层数	17
权利人	林		
共有人及共有情况	/		
房地产权证号	沪（2018）宝字不动产权第 047644 号		
受理日期	2018/9/19	核准日期	2018/10/12
备注	动迁安置房，三年内不得转让、抵押 原不动产权证号：沪（2017）宝字不动产权第 026039 号 原登记日：2017-06-06 2018-10-12 补发：		

②土地状况信息摘录

房屋坐落	罗和路 935 弄 14 号
------	----------------

土地宗号	宝山区罗南镇9街坊21/1丘		
使用期限	2015-12-30至 2084-4-23止	土地使用权性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅(动迁安置房)
宗地(丘)面积	37693.8	使用权面积	0.00
独用面积	/	分摊面积	/
权利人	林		
共有人及共有情况	/		
房地产权证号	沪(2018)宝字不动产权第047644号		
受理日期	2018/9/19	核准日期	2018/10/12
备注	动迁安置房,三年内不得转让、抵押 原不动产权证号:沪(2017)宝字不动产权第026039号 原登记日:2017-06-06 2018-10-12补发:		

③ 房地产他项权利状况信息摘录

依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、居住权、房屋租赁、权利限制、地役权、文件11类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制(限制人:上海市宝山区人民法院、上海市普陀区人民法院,限制类型:司法限制)3类登记信息。

(6) 估价对象土地基本状况:

- 1) 四至:东至罗和路、西至张墅村路、南至美健路、北至美康路;
- 2) 土地形状:较规则;
- 3) 开发程度:宗地红线外基础设施达到“七通”(通路、通上水、通下水、供电、通讯、通燃气、通污水);
- 4) 土地使用期限:2015-12-30至2084-4-23止;
- 5) 规划条件:符合区域规划。

估价对象所在小区名称为“美罗家园金丰苑”，其所在区域有佳欣苑、佳境苑等住宅小区。

五、价值时点：

根据估价委托人要求，本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇二二年三月九日。

六、价值类型：

1、价值类型：市场价值

2、价值定义：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。

3、价值内涵：

(1) 估价对象为国有土地上的住宅房地产，根据估价目的，估价中将土地所有权按照实际设定为国有，房屋设定为权利人所有；

(2) 估价对象土地使用权为国有，使用权取得方式为出让，使用期限为 2015-12-30 至 2084-4-23 止；

(3) 估价对象土地用途为住宅（动迁安置房），房屋类型为公寓，实际用途为居住；

(4) 估价对象建筑面积为 52.96 平方米；

(5) 估价对象所在宗地红线外为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）；

(6) 本次估价结果已包括估价对象附属设施设备及室内固定装修；

(7) 价值时点为二〇二二年三月九日（实地查勘期）。

由于估价对象的剩余使用年限较长，且住宅房地产受房地产政策、市场的供求、经济社会发展的状况、国家的金融政策、区位状况及建筑自身的功能等因素的影响较大，故其未来长期租金收益较难准确预测，因此，本次收益法评估采用持有加转售的收益模式。

其步骤为：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→计算收益价值。

其测算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V-----收益价值（元或元/m²）

A_i-----期间收益（元或元/m²）

V_t-----期末转售收益（元或元/m²）

Y_i-----未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t-----期末报酬率（%）

t----- 持有期（年）

十、估价结果：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

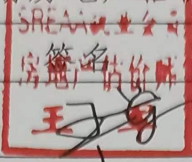
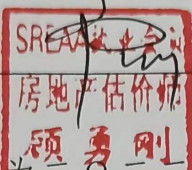
估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	180 （大写：壹佰捌拾万元整）	
	单价（元/m ² ）	33988	

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 军	3120140056		2022年 3月20日
顾勇刚	3120100008		2022年 3月20日

十二、实地查勘期：起止日期为 2022年三月九日

十三、估价作业期：自二〇二二年二月二十八日起至二〇二二年三月二十日止