

的市场交易及市场出租案例，有条件选用比较法进行估价，亦适合采用收益法进行评估。经综合分析考虑，本次评估采用比较法和收益法进行评估，以合理地确定估价对象市场价值。

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，根据期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。

#### 十、估价结果

上海市松江区谷阳北路1425弄64号301-305、310-313室房地产于价值时点2014年10月22日的公开市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟零叁拾柒万贰仟贰佰元

(RMB 10,372,200 元)

单位价格：每平方米人民币壹万壹仟叁佰壹拾捌元

(RMB 11,318 元/平方米)

#### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

注册号

签名

蔡朱红

3120040088

赵 凯

3120140021

#### 十二、估价作业期

本次估价作业期为2014年10月13日至2014年11月5日。

#### 十三、估价报告使用期限

本报告使用期限自估价报告出具之日2014年11月5日起至2015年11月4日止。

Re 谷阳北路1425弄75号1-2层店铺,建筑面积: 220.61 m<sup>2</sup>

式中  $V$ —收益价格 (元, 元/m<sup>2</sup>);

$A_1$ —第1年的净收益 (元, 元/m<sup>2</sup>);

$R$ —报酬率 (%)

$S$ —净收益逐年变化的比率 (递增为+, 递减为-)

$N$ —未来可获收益的总年限 (年)

$n$ —净收益逐年变化的年限 (年)

## 9.2 估价步骤

- (1) 运用比较法得出估价对象的比较价值
- (2) 运用收益法得出估价对象的收益价值
- (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, 采用加权平均法最终确定估价对象的房地产市场价格。

## 10 估价结果

估价人员遵循估价原则, 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: 人民币贰佰玖拾柒万捌仟元整 (RMB297.8 万元)

地上建筑面积单价: 人民币壹万叁仟伍佰元整 (RMB13500 元/平方米)

## 11 估价人员

注册房地产估价师	夏滨	注册号: 3120130026	签字:
注册房地产估价师	蒋俊强	注册号: 3120120045	签字:
估价报告审核人	俞敏	注册号: 3120000188	签字:



## 12 估价作业期

估价作业期: 2015年1月20日至2015年1月29日。

97  
9

谷阳北路1425弄76号301-306室店铺,建筑面积: 945.96 m<sup>2</sup>

(2) 运用收益法得出估价对象的收益价值

(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,采用加权平均法最终确定估价对象的房地产市场价格。

#### 10 估价结果

估价人员遵循估价原则,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: 人民币捌佰壹拾叁万伍仟元整 (RMB813.5 万元)

地上建筑面积单价: 人民币捌仟陆佰元整 (RMB8600 元/平方米)

#### 11 估价人员

注册房地产估价师	夏 滨	注册号: 3120130026	签字:
注册房地产估价师	蒋俊强	注册号: 3120120045	签字:
估价报告审核人	俞 敏	注册号: 3120000188	签字:



#### 12 估价作业期

估价作业期: 2015年1月20日至2015年1月29日。



#### 13 估价报告使用期限

本估价报告的使用期限为自报告提交之日起一年内有有效,报告提交日为2015年1月29日。

(以下空白)

3.20

## 关于上海市松江区谷阳北路 1425 弄 64 号 306-309 室房地产延长估价报告有效期的说明函

沪城估（2016）函字第 0276 号

### 上海市静安区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对贵院受理的（2014）静执字第 599 号一案所涉标的物（上海市松江区谷阳北路 1425 弄 64 号 306-309 <sup>上拆</sup>室，以下简称估价对象）的房地产进行了评估，并于 2014 年 7 月 31 日出具了编号为【沪城估（2014）（估）字第 02046 号】的估价报告，报告有效期自 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日。

因估价报告已过有效期，而当地类似物业二手交易市场近一年无明显变化。因此估价对象于价值时点（2016 年 3 月 17 日）的房地产市场价格价值维持不变，即：人民币 叁佰肆拾玖万元整（RMB 3,490,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万零玖佰肆拾捌元整（RMB 10,948.00）。价格有效期为壹年，自 2016 年 3 月 17 日至 2017 年 3 月 16 日。

特此说明。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一六年三月十七日



3.20

## 关于上海市松江区谷阳北路 1425 弄 76 号 401-404 室房地产延长估价报告有效期的说明函

沪城估（2016）函字第 0277 号

### 上海市静安区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对贵院受理的（2014）静执字第 98 号一案所涉标的物（上海市松江区谷阳北路 1425 弄 76 号 401-404 室，以下简称估价对象）的房地产进行了评估，并于 2014 年 7 月 31 日出具了编号为【沪城估（2014）（估）字第 02047 号】的估价报告，报告有效期自 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日。

因估价报告已过有效期，而当地类似物业二手交易市场近一年无明显变化。因此估价对象于价值时点（2016 年 3 月 17 日）的房地产市场价格价值维持不变，即：人民币 柒佰贰拾万元整（RMB 7,200,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万零肆佰柒拾伍元整（RMB 10,475.00）。价格有效期为壹年，自 2016 年 3 月 17 日至 2017 年 3 月 16 日。

特此说明。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一六年三月十七日

