



富申评估·1994  
上海市著名商标

上海市闵行区沧源路 770 弄 10 号甲 501 室

房地产司法鉴定估价

# 報告書 REPORT

上海富申房地產估價有限公司

SHANGHAI FUSHEN REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY LIMITED



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市闵行区人民法院受理的（2015）闵执字第 3643 号一案所涉及的估价对象上海市闵行区沧源路 770 弄 10 号甲 501 室，权利人为 [REDACTED] 房屋类型为新工房，房屋结构为混合，建筑面积 86.14 平方米，总层数共 6 层；土地宗地号闵行区华坪路街道 61 街坊 7 丘（10 甲-501），土地使用权共用面积为 33282 平方米，土地用途为住宅，土地使用权取得方式为划拨，1999 年竣工的房地产进行估价，为闵行区人民法院案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 12 月 26 日的房地产市场价值为人民币 351 万元，大写：人民币叁佰伍拾壹万元整，房地产市场单价为人民币 40748 元/m<sup>2</sup>。

**特别提示：**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年一月二十三日起至二〇一八年一月二十二日止。

承 函

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：[REDACTED]

二〇一七年一月二十二日

## 四、估价对象

### (一) 估价对象基本状况

名称：估价对象所在沧源路 770 弄 10 号甲 501 室；

坐落：四至：东临沧源路，南临交大附属二中，西临河道，北临东川路；

规模：估价对象属于普通住宅，土地共用面积 33282 平方米，规模一般，绿化率 30%；

用途：土地用途：住宅；房屋用途：居住；

权属：权属性质属于完全产权。

### (二) 估价对象范围

估价对象范围为闵行区沧源路 770 弄 10 号，房屋类型为新工房，建筑面积 86.14 平方米及相应的土地使用权。

### (三) 房地产价值的影响因素

#### 1. 区位状况描述

##### 1.1 位置状况

1) 坐落：估价对象坐落在沧源路 770 弄，东临沧源路，南临交大附属二中，西临河道，北临东川路。

2) 方位：估价对象处于外环以外老闵行区，在闵行区东川路以南、沧源路以西，北临交通大学闵行校区，地理位置属于上海市 2013 年基准地价住宅用地六级地段。

3) 距离：直线距离市中心人民广场约 23 公里。

4) 楼层：估价对象所在建筑物共 6 层，其为 5 层。

1.2 商服繁华程度：周边有金平路步行街、欧尚超市、农工商超市、华联超市、交通银行、建设银行、上海浦东发展银行等，商服繁华度较好。

# 房地产估价现场勘查照片



估价对象所在建筑物



估价对象所在建筑物门牌

于当前价格的变化率（即相对价值变动），例如：增值率为  $\Delta$ ，即  $V_t = V(1 + \Delta)$  - 转售的销售税费。

上述公式中的未来  $t$  年房地产的净收益呈一定比率增加，则可变换上述公式为：

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[ 1 - \frac{(1 + g)^t}{(1 + Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

其中： $V$ —收益价值（元/平方米）

$a$ —为未来第一年净收益（元/平方米）

$V_t$ —期末转售收益（元/平方米）

$Y$ —估价对象未来各期的报酬率（%）

$t$ —持有期（年）

$g$ —为净收益逐年递增的比率（%）

## 十、估价结果

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法和收益法进行估价，确定估价对象上海市闵行区人民法院受理的（2015）闵执字第 3643 号一案所涉及的估价对象上海市闵行区沧源路 770 弄 10 号甲 501 室，权利人为 [REDACTED]。房屋类型为新工房，房屋结构为混合，建筑面积 86.14 平方米，总层数共 6 层；土地宗地号闵行区华坪路街道 61 街坊 7 丘（10 甲-501），土地使用权共用面积为 33282 平方米，土地用途为住宅，土地使用权取得方式为划拨，1999 年竣工的房地产在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2016 年 12 月 26 日的房地产市场价值为人民币 351 万元，大写：人民币叁佰伍拾壹万元整，房地产市场单价为人民币 40748 元/m<sup>2</sup>。