

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2017-05073 号

“青浦区青浦镇青湖路 988 号 701、702 室”

商业 房地产



上海國城土地房地產估價有限公司
SHANGHAI GUOCHENG PROPERTY AND REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对青浦区人民法院受理的（2017）沪 0118 执 577 号一案标的物，钱风伟 拥有的青浦区青浦镇青湖路 988 号 701、702 室商业房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：青浦区青浦镇青湖路 988 号 701、702 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区名称：万福财富中心；

合计建筑面积：195.25 平方米（明细详见列表）；用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

合计总价：人民币伍佰万捌仟元整 (RMB500.8 万元)

室号部位	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
701 室	67.77	26500	179.6
702 室	127.48	25200	321.2
合计			500.8

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司



法定代表人：余晖涵

2017 年 8 月 17 日

余晖涵

房地产权利限制信息（摘要）：

限制类型	司法限制	限制人	上海市青浦区人民法
限制起始日期	2016-2-5	预计失效日期	2019-2-4
备注			

4.4 估价对象实物状况

4.4.1 土地基本状况

估价对象为青浦区青浦镇青湖路 988 号 701、702 室，宗地所在位置：东至华青南路，南至青湖路，西至中横港，所在宗地形状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限：2003-1-16 至 2043-1-15 止；所在宗地土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

4.4.2 建筑物状况

估价对象所在建筑物为地上 7 层的建筑，建筑物建筑结构为钢混，竣工于 2014 年；估价对象为 701、702 室，合计建筑面积 195.25 平方米，其中 701 室为 67.77 平方米，702 室为 127.48 平方米。配有水、电、煤、通讯等基本配套设施。

根据估价人员的现场查勘，估价对象 701、702 室现已打通共同使用，现场无法分清估价对象具体界限。估价对象室内装修为普通办公装修，装修保养情况尚可。



估价对象所在建筑物维护状况尚可。

估价对象法定用途为商业，经估价师现场查勘，估价对象的实际用途为办公，目前处于正常使用（出租）状态。

4.5 区位状况

合计	500.8
----	-------

11 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李 霞	3120120022		2017.8.17
蒋 仁	3120120045		2017.8.17

12 实地查勘期

实地查勘期：2017年7月31日至2017年7月31日

13 估价作业期

估价作业期：2017年7月31日至2017年8月17日。

(以下空白)

A_i —估价对象未来第 i 年的净收益 (元, 元/ m^2)

Y_i —估价对象的报酬率 (%)

n —估价对象的收益期 (年)

本次估价采用的收益法公式:

$$V = \frac{A_1}{Y-S} \left[1 - \left(\frac{1+S}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A_1 \times (1+S)^n}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^{N-n} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^n}$$

式中 V —收益价格 (元, 元/ m^2);

A_1 —第 1 年的净收益 (元, 元/ m^2);

Y —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

9.2.1 运用比较法得出估价对象的比较价值

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值

9.2.3 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价值。

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价值为:

总价: 人民币伍佰万捌仟元整 (RMB500.8 万元)

室号部位	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
701 室	67.77	26500	179.6
702 室	127.48	25200	321.2