

上海市虹口区
衡水路 89 弄 2 号 702 室
房地产市场价值评估



上海国衡房地产估价有限公司
SHANGHAI GUOHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市虹口区衡水路89弄2号702室房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因静安区人民法院受理的（2015）静执字第295号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价格价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市虹口区衡水路89弄2号702室房地产，权利人为叶■■■，无共有人，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为222.75平方米。

三、价值时点

2017年7月11日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2017年7月11日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市虹口区衡水路89弄2号702室房地产于价值时点2017年7月11日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟肆佰柒拾壹万元

（RMB 14,710,000 元）

单 位 价 格：每平方米人民币陆万陆仟零肆拾元

（RMB 66,040 元/平方米）



七、特别提示

截止价值时点，根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》（复印件）显示，房屋租赁期至2021年7月31日止，且根据租赁合同“第四条 租金、支付方式和期限：甲、乙双方约定，乙方在本合同签订一周内一次性支付甲方人民币200万元（贰佰万元整）作为乙方全部租金。租赁期间乙方不再支付任何租金给甲方”（详见附件六）。特此提醒买受人注意，将无法获得上述租约期内租金收益。应估价委托人要求，本次评估考虑上述租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年八月十二日

● 收益法

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。测算步骤如下：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率或资本率、收益乘数；5、计算收益价值。

十、估价结果

上海市虹口区衡水路89弄2号702室房地产于价值时点2017年7月11日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟肆佰柒拾壹万元

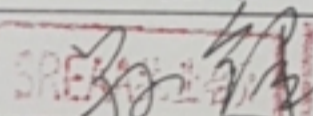

(RMB 14,710,000 元)

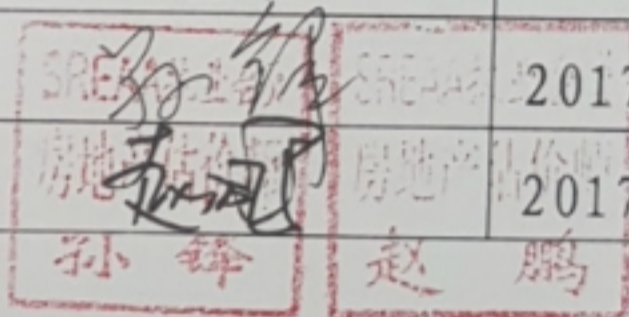
单位价格：每平方米人民币陆万陆仟零肆拾元

(RMB 66,040 元/平方米)



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙锋	3119960050		2017年8月12日
赵鹏	3120070068		2017年8月12日



十二、实地查勘期

本报告的实地查勘期为2017年7月11日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2017年6月26日至2017年8月12日止。

估价对象实地查勘情况和相关照片



国家注册房地产估价师孙锋已于2017年7月11日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。