



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

估价对象：上海市杨浦区控江路1023号、1027号4层房地产，建筑面积为3834.20平方米，房屋类型为商场，房地产权利人为上海刘邑实业有限公司。

价值时点：二〇一七年八月二十九日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

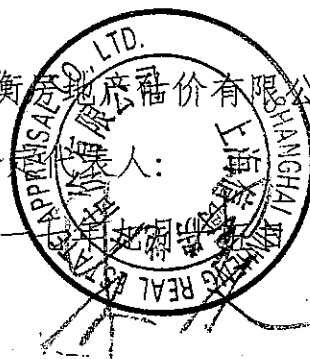
估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币捌仟零肆拾捌万元整（RMB8048万元），折合建筑面积单价为20990元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一





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，根据其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。

## 2. 估价测算的简要内容

比较法采用的基本公式和具体步骤：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

搜集交易实例 → 选取可比实例 → 建立比较基础 → 交易情况修正 → 市场状况调整 → 房地产状况调整 → 求取最终比较价值。

收益法采用的基本公式和具体步骤：

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

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——未来第 i 年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）；

n——收益期（年）。

综合两种方法的计算结果，分析得出估价对象的市场价值。

## 十、估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币捌仟零肆拾捌万元整（RMB8048 万元），折合建筑面积单价为 20990 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师