

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对静安区人民法院受理的（2019）沪 0106 执恢 360 号一案标的物，袁志清、袁琦、吴维叶 拥有的闵行区航华一村二街坊 313 号 502 室 住宅 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：闵行区航华一村二街坊 313 号 502 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：航华一村；

建筑面积：52.33 平方米； 用途：住宅；

土地使用权来源：转让； 权属：产权

价值时点：2019 年 9 月 3 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：

**总价：**人民币贰佰贰拾陆万壹仟元整 (RMB226.1 万元)

**折合地上建筑面积单价：**人民币肆万叁仟贰佰元整 (RMB43200 元/平方米)

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：龙浩

2019 年 9 月 5 日

## 估价结果报告

### 1 估价委托人

委 托 人：上海市高级人民法院

地 址：上海市肇嘉浜路 308 号

### 2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：龙浩

营业执照统一社会信用代码：913101187030821889

联 系 人：尤玉琴 联系电话：63830052

估价机构资质：1. 上海市房屋管理局核准

一级房地产估价机构

证书编号：沪建房估证字【2019】11号

2. 上海市规划和自然资源局核定

土地估价机构

备案编号：2019310002

3. 中华人民共和国国家工商行政管理总局核准

全国“守合同重信用”企业

4. 中国土地估价师与土地登记代理人协会核定

A 级资信土地评估中介机构

资信编号：2019A-071

### 3 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。

### 4 估价对象

#### 4.1 估价对象范围

本次估价对象为闵行区航华一村二街坊 313 号 502 室 住宅 房地产（房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修）。

#### 4.2 估价对象基本状况

坐落：闵行区航华一村二街坊 313 号 502 室；

所在小区名称：航华一村；

建筑面积：52.33 平方米；

用途：住宅；

土地使用权来源：转让； 权属：产权

#### 4.3 房地产登记和权利状况

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

权利人：袁志清、袁琦、吴维叶

共有人：——

房地坐落：闵行区航华一村二街坊 313 号 502 室

#### 土地状况：

权属性质：国有                      使用权来源：转让

用途：住宅

地号：闵行区龙柏街道 15 街坊 1 丘（313-502）

宗地（丘）面积：24334

使用期限：——

总面积：——

其中，房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×  
权益状况调整系数

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，包括报酬资本化法和直接资本化法。考虑到估价对象为住宅房地产，租金收益较低且未来长期租金变化趋势难以预测，同时考虑到估价对象所在区域同类型的二手房交易和租赁案例资料充足，本次估价采用直接资本化法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

基本原理公式为：

$$V = \frac{NOI}{R}$$

式中  $V$ —收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

$NOI$ —未来第一年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）

$R$ —资本化率（%）

## 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，最终确定估价对象的房地产市场价值。

## 10 估价结果

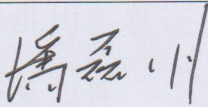
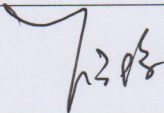
注册房地产估价师遵循估价原则，按照相关的技术标准、规程和规

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值为：

总价：人民币贰佰贰拾陆万壹仟元整 (RMB226.1 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币肆万叁仟贰佰元整 (RMB43200 元/平方米)

### 11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
潘磊明	3120110013		2019.9.5
顾俊	3120150033		2019.9.5

### 12 实地查勘期

实地查勘期：2019年9月3日至2019年9月3日

### 13 估价作业期

估价作业期：2019年8月30日至2019年9月5日。