

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

- 1、 委托单位：上海市高级人民法院
- 2、 联系地址：肇嘉浜路 308 号
- 3、 联系人：丁韦林
- 4、 联系电话：37190666-25053

二、 房地产估价机构

- 1、 机构名称：上海国衡房地产估价有限公司
- 2、 办公地址：上海市浦建路 243 号
- 3、 资质等级：一级资质
- 4、 证书编号：沪建房估证字[2016]17 号
- 5、 证书有效期限：2016 年 07 月 20 日至 2019 年 07 月 19 日
- 6、 工商营业执照注册号：913101101338007304
- 7、 联系电话：（8621）-58755972
- 8、 联系人：赵凯
- 9、 法人代表：龚明荣

三、 估价目的

因奉贤区人民法院受理的（2018）沪 0120 执 7645 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。

四、 估价对象

1、 估价对象范围

本次评估的估价对象为上海市松江区佘山镇林荫新路 288 弄 5026 号房地产，包括房屋建筑物产权及其分摊的土地使用权价值，包括室内不可移动的装修残值。

2、 房地产概况

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

(1) 建筑物登记状况

房屋坐落：松江区佘山镇林荫新路288弄5026号

部 位：全幢

建筑面积：805.91平方米

其中地下建筑面积：291.08平方米

房屋类型：花园住宅

房屋结构：钢混

所有权来源：买卖

竣工日期：2005年

房屋用途：居住

总层数：2

(2) 土地登记状况

土地宗地号：松江区佘山镇14街坊58/1丘(25)

使用期限：2003-2-28至2073-2-27止

土地权属性质：国有

使用权取得方式：转让

土地用途：居住用地

宗地(丘)面积：60360.00平方米

使用权面积：1914.37平方米

独用面积：1914.37平方米

3、房地产权利状况

根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象土地为国有土地，土地使用权人及房屋所有权人为张玉峰、张睿卿共同共有，房地产权证号为松2007018696。

根据估价师在松江区不动产登记事务中心调查的资料，估价对象存在房地产权利限制状况和房地产抵押状况，无资料显示其存有租赁情况、土地使用管制及其他特殊情况。本次评估的估价目的是为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考，故本报告提供的估价结果不考虑房地产共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、抵押、租赁或占用

根据市场调查，与估价对象处于同一供需圈或相类似区域，用途相同的类似房地产近几年交易活动较为活跃，有一定的市场交易案例，有条件选用比较法进行估价。同时经调查，与估价对象类似的房地产出租状况较为活跃，有条件确定估价对象租金等经济收入，可选用收益法进行估价。故本报告选用比较法和收益法进行评估。

● 比较法

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，根据期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。测算步骤如下：1、收集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

● 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

上海市松江区佘山镇林荫新路288弄5026号房地产于价值时点2019年3月19日的市场价值为：

总 价 格：人民币伍仟柒佰壹拾壹万伍仟元

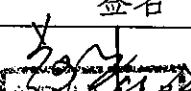
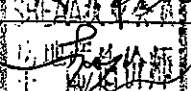
(RMB 57,115,000 元)

单位价格：每平方米人民币柒万零捌佰柒拾元

(RMB 70,870 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
蔡朱红	3120040088		2019年4月4日
赵 凯	3120140021		2019年4月4日

十二、实地查勘期

本报告的实地查勘期为2019年3月19日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2019年3月11日至2019年4月4日止。