



估价结果报告

一、估价委托人

上海市高级人民法院

地址：肇嘉浜路 308 号

二、房地产估价机构

名称：上海信衡房地产估价有限公司

地址：上海市黄浦区中华路 1600 号 9 楼

统一社会信用代码：91310101703139156R

法定代表人：杨云林

资质等级：国家一级

资质证书编号：沪建房估证字（2016）12 号

资质证书有效期：2016 年 07 月 20 日至 2019 年 07 月 19 日

联系电话：021-63301750

传真：021-63306023

三、估价目的

为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象界定

本次估价对象为位于上海市松江区泗泾镇泗陈公路 1888 弄 102 号 1-3 层房地产，建筑面积为 304.18 平方米（其中地下建筑面积为 88.34 平方米），房屋类型联列住宅，居住用途，房地产权利人为刘本奇、汤陈斌。



1. 估价方法及定义

本次估价采用的估价方法为比较法、收益法。

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：

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

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

NOI——未来第一年的净收益（元或元/m²）；

R——资本化率（%）；

选择具体估价方法 → 测算收益期或持有期 → 测算未来收益 → 确定报酬率或资本化率、收益乘数 → 计算收益价值。

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捌佰贰拾贰万元整（RMB822万元），折合地上建筑面积单价为38084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
屠方芳	3120150030		二〇一九年四月 十一日
张爱军	3120020098		二〇一九年四月 十一日

十二、实地查勘期

二〇一九年四月一日

十三、估价作业期

二〇一九年三月二十五日至二〇一九年四月十一日