



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：上海市高级人民法院
地址：肇嘉浜路 308 号
受理法院：上海市第二中级人民法院
联系人：陈琪

二、房地产估价机构

名称：上海科东房地产土地估价有限公司
统一社会信用代码：91310230775245396N
法定代表人：王伟
地址：上海市闵行区浦东南路 379 号（金穗大厦）
26 楼 A-D 室
电话：021-50317037、50317038、50317039
传真：021-50317029
备案等级：一级
证书编号：沪建房估证字 [2019] 04 号

三、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号：（2018）沪 02 执 1027 号]确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象为广东省广州市越秀区中山四路芳草街 28 号 2901 房住宅房地产，建筑面积为 46.4445 平方米（套内建筑面积为 36.6421 平方米），以及相应的国有出让土地使用权面积。

（二）估价对象基本状况

- 《广东省建筑与装饰工程综合定额》
- 房地产市场调查资料、房地产案例系统

九、 估价方法

根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，房地产估价通常使用的方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法、标准价调整法等。本次在计算市场价值时采用比较法、收益法。

(一) 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，根据其间的差异对可比实例价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。该方法基本公式如下：

估价对象比较价值=可比实例房地产价值×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

(二) 收益法

收益法，就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估价对象价值或价格的方法。本次收益价值计算选用持有加转售模式进行估价。该方法公式如下：

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

式中：V—收益价值（元/平方米）， A_i —期间收益（元/平方米）

V_t —期末转售收益（元/平方米）， Y_i —未来第*i*年的报酬率（%）

Y_t —期末报酬率（%），*t*—持有期（年）

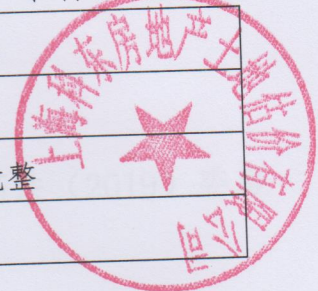
十、 估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币叁佰零柒万陆仟元整（RMB:307.6万元）。



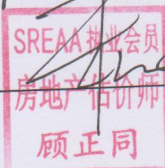
币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价 (万元)		307.6
	总价大写		叁佰零柒万陆仟元整
	折合单价 (元/m ²)		66230



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾正同	3120080026		2019.9.24
朱文晶	3120110028		19.9.24



十二、实地查勘期

2019年3月13日。

十三、估价作业期

2019年1月21日至2019年4月24日。

(本页以下空白)