

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价人：上海市高级人民法院

联系人：上海市浦东新区人民法院

1、立案庭： [] 法官 联系电话：38794518-08083

2、执行庭： [] 法官 联系电话：20287532

[] 法官

二、房地产估价机构

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

单位地址：上海市瑞金南路438号3楼

房地产估价机构资质级别：一级

统一社会信用代码：91310104773222.651D

证书编号：沪建房估证字[2017]03号

房地产估价机构备案等级：一级

机构负责人： []

法定代表人： []

联系电话： []

邮编： 200032

三、估价目的

受上海市高级人民法院委托，为上海市浦东新区人民法院受理的
(2017)沪0115执13470号一案所涉标的物江苏省昆山开发区黑龙江

北路88号B座9室1-3层商业服务房地产进行估价，为浦东新区人民法院司法执行提供价值参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象位于江苏省昆山开发区黑龙江北路88号B座9室1-3层，权利人[]，建筑面积为2023.27平方米，房屋类型为商业服务，总层数为3层，土地地号为1000316011，使用权面积为594.9平方米（其中分摊面积为594.9平方米），用途为商业服务业，使用权类型为出让，终止日期为2041年10月28日的房地产。

(二) 估价对象基本状况

名称：江苏省昆山开发区黑龙江北路88号B座9室1-3层商业房地产。

坐落：位于江苏省昆山开发区黑龙江北路88号B座9室1-3层，四至：东邻通道，南邻10室，西邻城市公园，北邻8室。

规模：估价对象位于昆山市开发区黑龙江北路88号，由2幢多层商业服务房组成，规模较小。

土地用途：商业服务业。

房屋用途：商业服务。

权属：估价对象权属性质为完全产权。

(三) 房地产价值的影响因素

1. 区位状况

1.1 位置状况

1) 坐落：位于江苏省昆山开发区黑龙江北路88号B座9室1-3层，四至：东邻通道，南邻10室，西邻城市公园，北邻8室。

进行比较,对这些类似房地产的已知价值作适当的修正,以此测算估价对象的合理价值或价值的方法。

在比较法计算时我们按照替代原则,选取与估价对象相类似的案例作为可比实例,然后就交易情况、市场状况、房地产状况条件与待估房地产进行对照比较,并对交易实例房地产加以修正,从而确定待估房地产价值的方法。

比较法的基本公式为:

比准价格=可比实例的交易价格×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。

其中房地产状况调整系数是由区位状况、实物状况、权益状况三类修正系数加权平均取得。

(2) 收益法

收益法是运用适当的资本化率(报酬率),将预期的估价对象房地产的未来各期(通常为年)的正常净收益折算到价值时点上的价值,求其之和得出估价对象的客观、合理价值的方法。

其基本计算公式如下:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+Y)^t}$$

其中: V—收益价值(元/平方米)

A_t —期间收益(元/平方米)

Y—报酬率(%)

t—持有期(年)

十、估价结果

我公司估价人员遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价,确定估价对象江苏省昆山开发区黑龙江北路 88 号 B 座 9 室

1-3层、权利人为[REDACTED]，建筑面积为2023.27平方米、房屋类型为商业服务、总层数为3层，土地地号为1000316011、使用权面积为594.9平方米（其中分摊面积为594.9平方米），用途为商业服务业、使用权类型为出让、终止日期为2041年10月28日的房地产，在满足全部假设和限制条件下，于价值时点2017年10月9日的房地产市场价值（即不带租约）为人民币2268万元，大写：人民币贰仟贰佰陆拾捌万元整，房地产市场单价为人民币11210元/m²；带租约房地产价值为人民币2245万元，大写：人民币贰仟贰佰肆拾伍万元整，房地产市场单价为人民币11096元/m²。

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	不带租约评估价值	总价(万元)	2314.84
单价(元/m ²)		11441	10677
总价(万元)(取整)		2268	
单价(元/m ²)		11210	
带租约评估价值	总价(万元)(取整)	2245	
	单价(元/m ²)	11096	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐文福	3619980025	[REDACTED]	2017年10月23日
王勇	3120030058	[REDACTED]	2017年10月23日

十二、实地查勘期

完成实地查勘之日为2017年10月18日。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理委托之日起至估价报告出具之日止，二〇一七年十月九日至二〇一七年十月二十三日。

上海富申房地产估价有限公司

二〇一七年十月二十三日

