

房地产估价报告

估价报告编号：国城估字 2020-11614 号

“徐汇区宛南六村 21 号 301 室 ”

住宅 房地产

(房地产司法拍卖估价)

估价委托人：上海市徐汇区人民法院

房地产估价机构：上海国城土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师： 李 波 (注册号：3120120022)

蒋俊强 (注册号：3120120045)

估价报告出具日期： 2020 年 12 月 29 日

致估价委托人函

上海市徐汇区人民法院：

受贵方的委托，我公司对徐汇区人民法院受理的（2020）沪 0104 执 2435 号一案标的物，朱 拥有的徐汇区宛南六村 21 号 301 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：徐汇区宛南六村 21 号 301 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：宛南六村；

建筑面积：51.17 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：划拨；权属：产权

价值时点：2020 年 12 月 18 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：人民币陆佰零叁万捌仟元整 (RMB603.8 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币壹拾壹万捌仟元整 (RMB118000 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资产评估有限公司

法定代表人：龙浩

2020 年 12 月 29 日

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/m²）

NOI —未来第一年的净收益（元或元/m²）

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格。

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：人民币陆佰零叁万捌仟元整 (RMB603.8 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币壹拾壹万捌仟元整 (RMB118000 元/平方米)

11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李波	3120120022		2020.12.29
蒋俊强	3120120045		2020.12.29

12 实地查勘期

实地查勘期：2020年12月18日至2020年12月18日

13 估价作业期

估价作业期：2020年12月14日至2020年12月29日。

(以下空白)