

房地产咨询报告

咨询项目名称：上海市闵行区紫藤路 128 弄 11 号 302 室、15
号地下 1 层车位 113 室房地产咨询报告

委托人：上海城地香江数据科技股份有限公司

房地产估价机构：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：杜刚 注册号:3120170024

曹杰 注册号:6420070015

咨询报告出具日期：2023 年 12 月 13 日

咨询报告编号：沪八达估字（2023）ZX0858 号

致 估 价 委 托 人 函

上海城地香江数据科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等规定，遵循独立客观公正等原则，对咨询对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1. 估价目的

根据委托协议，本报告为估价对象房地产进行转让交易课税提供价值参考而评估咨询对象房地产市场价值。

2. 咨询对象

房地产坐落：咨询对象位于上海市闵行区紫藤路 128 弄 11 号 302 室及 15 号地下 1 层车位 113 室，15 号地下 1 层车位 113 室；

名称：咨询对象为上海市闵行区“复地紫藤里”内住宅及车位；

财产范围：咨询对象为上海市闵行区紫藤路 128 弄 11 号 302 室及 15 号地下 1 层车位 113 室房地产，包含房屋及相应分摊的出让国有建设用地使用权，其中：土地用途为居住用地，使用期限从 2013 年 05 月 29 日至 2083 年 05 月 28 日止；房屋类型为公寓及其他，总建筑面积为 193.24 平方米（其中住宅建筑面积为 157.25 平方米，车位建筑面积为 35.99 平方米）。

规模：咨询对象土地面积为房屋建筑面积相应分摊的部分，总建筑面积为 193.24 平方米（其中住宅建筑面积为 157.25 平方米，车位建筑面积为 35.99 平方米）；

房屋类型/房屋用途：公寓及其他；居住及特种用途；

权属：咨询对象为出让国有建设用地使用权上的房地产，土地用途为居住用地，房屋类型为公寓及其它，已取得《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2023）闵字不动产权第 505604 号]，权利人为上海

城地香江数据科技股份有限公司。

3. 价值时点：2023 年 12 月 12 日
4. 价值类型：市场价值
5. 估价方法：比较法、收益法
6. 咨询结果

总价值：RMB1065.00 万元

(人民币大写：壹仟零陆拾伍万元整)

其中：紫藤路 128 弄 11 号 302 室价值：RMB1005.00 万元

(人民币大写：壹仟零伍万元整)

折合建筑面积单价：RMB63,911 元/平方米

(人民币大写：每平方米陆万叁仟玖佰壹拾壹元整)

15 号地下 1 层车位 113 室价值：RMB60.00 万元

(人民币大写：陆拾万元整)

7. 特别提示

- (1) 上述咨询结果受报告中已说明的估价假设和限制条件的制约；
- (2) 本函仅为咨询报告的内容摘要，请委托人和咨询报告使用者全面仔细地阅读咨询报告全文。

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2023 年 12 月 13 日

目录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产咨询结果报告.....	9
一、 委托人.....	9
二、 房地产估价机构.....	9
三、 估价目的.....	9
四、 咨询对象.....	9
五、 价值时点.....	15
六、 价值类型.....	16
七、 估价原则.....	16
八、 估价依据.....	18
九、 估价方法.....	19
十、 咨询结果.....	21
十一、 注册房地产估价师.....	22
十二、 实地查勘期.....	22
十三、 作业期.....	22
附件.....	23

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本咨询报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本咨询报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本咨询报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与本咨询报告中的咨询对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对咨询对象、委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本咨询报告。

5、注册房地产估价师已对本咨询报告中的咨询对象进行了实地查勘。

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设是指咨询项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的委托人提供的咨询对象的权属、面积、用途等资料的合法、真实、准确和完整的合理假定，对房屋安全的合理假定等。

1、本报告所指市场价值是咨询对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：咨询对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使咨询对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解咨询对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

2、本报告在评估市场价值时，咨询结果以咨询对象权属完整为假设前提。

3、本报告所依据的咨询对象权属等资料由委托人提供，在对其进行审慎检查并无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为这些资料是合法、真实、准确和完整的，并以此作为咨询结果成立的前提条件。委托人应对所提供情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，若因此有误而引起的责任，估价方不予以承担。

4、我们仅对咨询对象房地产作一般性查勘，未对其结构、设备及

装修等内在质量进行测试。在对房屋安全等影响咨询对象价值的因素给予了关注，并无理由怀疑咨询对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本报告假设咨询对象房屋建筑设计符合国家有关设计规范、建筑施工符合国家有关施工验收标准、足以维持正常的使用寿命为咨询结果成立的前提。

二、 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

三、 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对咨询对象状况所做的与咨询对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本报告无背离事实假设。

四、 不相一致假设

不相一致假设是指在咨询对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，咨询对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

五、 依据不足假设

依据不足假设是指在委托人无法提供估价所必需的反映咨询对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的咨询对象状况的合理假定。

因客观原因，我们无法进入估价对象内部进行实地查勘，但对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。故本报告根据实地查

勘、调研情况并结合权证等估价方掌握的资料进行合理判断及估价，并以此作为估价结果成立的前提条件。若相关方对此有异议，则应提供入户实地查勘的条件。

六、 咨询报告使用限制

1、根据委托协议，本报告为估价对象房地产进行转让交易课税提供价值参考而评估咨询对象房地产市场价值，不可用做任何其他用途。未经评估单位书面同意，本咨询报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本咨询报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

2、当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年(即 2023 年 12 月 13 日至 2024 年 12 月 12 日止)。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对咨询对象价格的影响。

房地产咨询结果报告

一、 委托人

委托人：上海城地香江数据科技股份有限公司

住址：嘉定区恒永路 518 弄 1 号 B 区 502-1

法定代表人：谢晓东

联系人：魏廉

联系电话：021-52373455

二、 房地产估价机构

名称：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

住所：上海市虹口区东大名路 391-393 号(单号)4 层(集中登记地)

法定代表人：胡亮

资质(备案)等级：房地产国家一级

资质(备案)证书编号：沪建房估证字[2021]04 号

三、 估价目的

根据委托协议，本报告为估价对象房地产进行转让交易课税提供价值参考而评估咨询对象房地产价值。

四、 咨询对象

(一) 财产范围

财产范围：咨询对象为上海市闵行区紫藤路 128 弄 11 号 302 室及 15 号地下 1 层车位 113 室房地产，包含房屋及相应分摊的出让国有建设用地使用权，其中：土地用途为居住用地，使用期限从 2013 年 05 月 29 日至 2083 年 05 月 28 日止；房屋类型为公寓及其它，总建筑面积

积为 193.24 平方米（其中住宅建筑面积为 157.25 平方米，车位建筑面积为 35.99 平方米）。

（二）基本状况

1、名称、坐落

咨询对象坐落于上海市紫藤路 128 弄“复地紫藤里”内，该楼盘东临龙柏井亭公寓，南至上海市金汇高级中学，西临紫藤路，北至龙柏六村，位于中外环间；

2、规模

土地：咨询对象所在宗地面积为 11497.00 平方米，咨询对象土地面积为房屋建筑面积相应分摊的部分；

建筑物：咨询对象总建筑面积为 193.24 平方米（其中住宅建筑面积 157.25 平方米，车位建筑面积 35.99 平方米）；

3、用途

（1）登记用途

土地用途：居住用地；

房屋类型：公寓及其它；

房屋用途：居住及特种用途；

（2）实际用途：居住及车位；

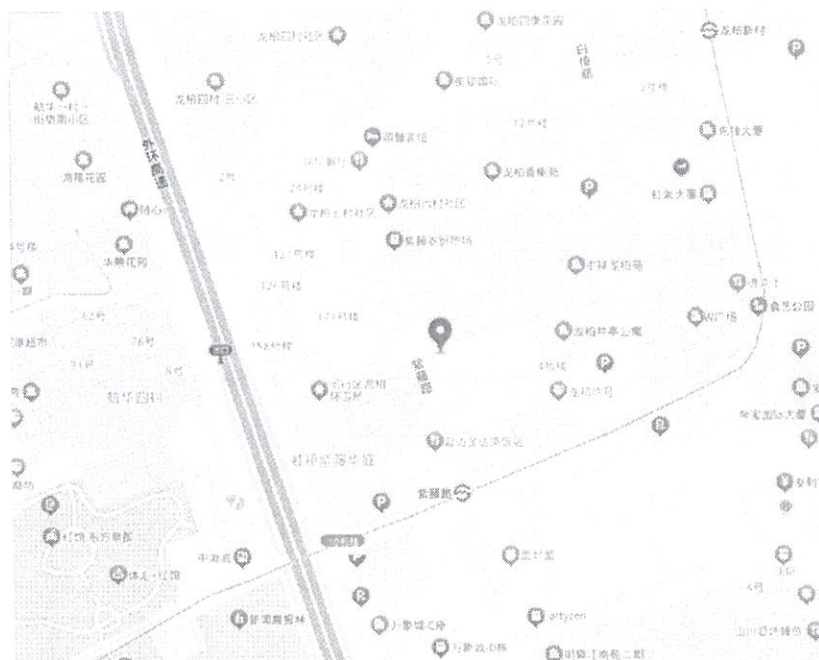
4、权属

根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2023）闵字不动产权第 505604 号]，其登记时间为 2023 年 11 月 10 日，记载情况如下：

权利人	上海城地香江数据科技股份有限公司							
共有情况	单独所有							
坐落	紫藤路 128 弄 11 号 302 室、15 号地下 1 层车位 113 室							
不动产单元号	详见附记							
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权							
权利性质	土地权利性质：出让							
用途	土地用途：居住用地/房屋用途：详见附记							
面积	宗地面积：11497.00 平方米 建筑面积：193.24 平方米							
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2013 年 05 月 29 日 2083 年 05 月 28 日止							
权利其他状况	土地状况： 地号：闵行区虹桥镇 918 街坊 4/10 丘； 房屋状况：详见附记。							
不动产单元号	房屋状况							
	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310112003001GB00214F00080008	3	11 号 302 室	157.25	公寓	居住	8	2015 年	出让
310112003001GB00214F00150018	5	15 号地下 1 层车位 113 室	35.99	其他	特种用途	1	2015 年	出让
合计	套数：2		193.24					

（三）区位状况

房地产区位是指与其所在特定位置相联系的自然因素和人文因素的总和，可分为位置、交通、外部配套设施以及周围环境等。



1、位置

(1)坐落：咨询对象坐落于上海市闵行区紫藤路 128 弄 11 号 302 室及 15 号地下 1 层车位 113 室房地产；

(2)方位：咨询对象所在“复地紫藤里”楼盘，坐落于闵行区东北部，位于紫藤路、吴中路交叉口东北侧；

(3)距离：咨询对象距离人民广场直线距离约 12.5km、距离虹桥火车站直线距离约 5.0km；

(4)临街状况

咨询对象所在楼盘位于龙柏新村板块，咨询对象所在楼盘西临紫藤路，一面临街；其中紫藤路为交通支路；

(5)楼层

咨询对象紫藤路 128 弄 11 号 302 室所在建筑物总层数为 8 层，所在层为 3 层，15 号地下 1 层车位 113 室所在层为地下 1 层；

(6)朝向

咨询对象主朝向为南。

2、交通

(1)道路状况：咨询对象周围有吴中路，为交通主干道；外环高速，为城市快速路；紫藤路、青杉路等，为交通支路；

(2) 交通工具：咨询对象周边公交线路主要有 87、753、776、867、闵行 18 路、闵行 33 路等，以及轨道交通 10 号线紫藤路站；

3、外部配套设施

(1) 外部基础设施：至实地查勘日，咨询对象所在宗地红线外基础设施达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）；

(2) 外部公共服务设施：咨询对象周围有上海万象城、韩国街、爱琴海购物中心等，还有紫藤农贸市场、上海市金汇高级中学、华虹小学等，商业设施较完善，市政配套设施较齐全；

4、周围环境

(1) 景观：无景观；

(2) 聚集度：周边住宅小区聚集度较好。

(四) 土地基本状况

1、权利类型：国有；

2、权利性质：出让；

3、四至

咨询对象所在楼盘东临龙柏井亭公寓，南至上海市金汇高级中学，西临紫藤路，北至龙柏六村；

4、土地面积

咨询对象所在宗地面积为 11497.00 平方米，咨询对象土地面积为房屋建筑面积相应分摊的部分；

5、土地形状

咨询对象所在宗地基本呈长方形，规则；

6、土地开发程度

至实地查勘日，咨询对象所在宗地红线外基础设施达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）；

7、土地使用期限

根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》[沪（2023）

闵字不动产权第 505604 号]记载, 咨询对象土地使用权使用期限为从 2013 年 05 月 29 日至 2083 年 05 月 28 日止;

8、规划条件

咨询对象为住宅及车位用途房地产, 位于“复地紫藤里”内, 该楼盘已通过规划核验, 权利人已取得《中华人民共和国不动产权证书》[沪(2023)闵字不动产权第 505604 号], 符合规划条件。

(五) 建筑物基本状况

咨询对象坐落于上海市闵行区紫藤路 128 弄“复地紫藤里”内。

“复地紫藤里”位于闵行区龙柏地区, 上海万象城附近, 楼盘总占地面积 11497.00 平方米, 总建筑面积约 26313.00 平方米, 共约 122 户。整个楼盘主要由数幢小高层公寓住宅建筑组成, 整体环境较好, 绿化率较高。建筑物维护保养状况良好, 物业管理良好。

咨询对象住宅所在建筑物总高为 8 层, 所在层为 3 层, 车位所在层为地下 1 层。根据实地查勘情况, 外墙为红色面砖贴面, 门窗为铝合金门窗。

建筑物基本状况具体如下:

1、总层数、建筑结构、建筑物外观

(1) 总层数

咨询对象所在建筑物总层数为 8 层, 为小高层建筑;

(2) 建筑结构

咨询对象所在建筑物为钢混结构;

(3) 外观

根据实地查勘, 咨询对象建筑物外墙为红色面砖贴面, 门窗为铝合金窗, 外立面线条简洁, 风格简约大气;

2、建筑规模、空间布局等

(1) 建筑面积: 总建筑面积为 193.24 平方米 (其中住宅建筑面积为 157.25 平方米, 车位建筑面积为 35.99 平方米);

(2) 平面布置

咨询对象所在建筑物平面布局为长方形，咨询对象所处平面位置在所在层西侧；

(3) 室内净高、户型

根据实地查勘，咨询对象室内净高约 2.8 米标准层高，住宅所在层每层两户，地下车库层高约 2.0 米，咨询对象车位为单车位，呈长方形，可停放一辆机动车。

3、装饰装修、设施设备

公共区域装饰装修：地面铺贴大理石，墙面为涂料，顶部为石膏板吊顶；

设施设备：建筑物内配有电梯，其他照明设备、安防设备配置齐全；

4、建成时间、新旧程度

(1) 建成时间：咨询对象竣工于 2015 年；

(2) 新旧程度：咨询对象建筑物维护保养情况良好，成新度约为八五成新。

(六) 权益基本状况

1、租赁或占用情况

委托方未提供入户条件，其租赁或占用情况不明；

2、担保物权设立情况、权利限制情况

根据委托协议，本报告为估价对象房地产进行转让交易课税提供价值参考而评估咨询对象房地产价值，根据本次估价目的及价值类型故本次估价不再对估价对象的担保物权设立情况、权利限制情况进行调查。

五、价值时点

2023 年 12 月 12 日（根据注册房地产估价师实地查勘的日期确定）

六、价值类型

1、价值名称：市场价值

2、价值内涵

(1) 市场价值是指咨询对象房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(2) 本报告所提供的是上海市闵行区紫藤路 128 弄 11 号 302 室，房地产：国有建设用地使用权为出让取得，土地用途为居住用途，使用期限从 2013 年 05 月 29 日至 2083 年 05 月 28 日止，土地面积为房屋建筑面积相应分摊的部分，咨询对象所在宗地红线外基础设施达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）；房屋类型为公寓及其它，总建筑面积为 193.24 平方米（其中住宅建筑面积为 157.25 平方米，车位建筑面积为 35.99 平方米）。上述房地产在全部假设和限制条件下、于 2023 年 12 月 12 日的市场价值。

七、估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

"独立"是要求估价人员和房地产估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；"客观"是要求估价人员和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；"公正"是要求

估价人员和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循此项原则。

2、合法原则

本原则要求咨询结果是在依法判定的咨询对象状况下的价值或价格。

依法，是指依据：有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，咨询对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，咨询对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及咨询对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则即依法判定咨询对象的状况后进行估价的原则。

本次估价遵循此项原则。

3、价值时点原则

本原则要求咨询结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而咨询对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

4、替代原则

本原则要求咨询结果与咨询对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算

出咨询对象的价格，并使咨询结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

5、最高最佳利用原则

本原则要求咨询结果是在咨询对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。当咨询对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规等

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》
- 6、《上海市城乡规划条例》
- 7、《中华人民共和国契税法》
- 8、《城市房地产转让管理规定》
- 9、《上海市房地产转让办法》
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）

（三）委托人提供的估价所需资料

1、委托协议书

2、委托方营业执照

3、《中华人民共和国不动产权证书》沪（2023）闵字不动产权第 505604 号

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1、咨询对象实地查勘情况及搜集的相关信息资料

2、本市房地产市场调查信息及相关资料

3、与估价相关的费用、费率等信息资料

4、上海市建筑工程造价信息

九、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等，应根据咨询对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行分析选用。

估价人员通过对上海市尤其是咨询对象所在闵行区社会经济发展状况及房地产市场状况的了解，结合对咨询对象房地产周边状况的调查及综合分析后，本报告决定选用比较法、收益法进行估价。

（一）比较法

1、方法定义

比较法是根据与咨询对象相似的房地产的成交价格来求取咨询对象价值或价格的方法，即选取一定数量的可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨

询对象价值或价格的方法。

2、估价测算简要内容

(1) 基本公式

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况}}{\text{调整系数}}$$

式中：房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况

(2) 测算步骤

估价人员首先对咨询对象周边房地产市场情况进行充分调查，并收集相关成交资料，再根据替代原理，选择与咨询对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，在建立比较基础后，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），从而按上述公式求取咨询对象房地产比较价值。

具体步骤如下：①搜集交易实例；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（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

(二) 收益法

1、方法定义

收益法是根据咨询对象的预期收益来求取咨询对象价值或价格的方法，即预测咨询对象的未来收益，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咨询对象价值或价格的方法。

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法又分为报酬资本化法和直接资本化法，本次选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）。

报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测咨询对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到咨询对象房地产价值的方法。

2、估价测算简要内容

(1) 基本公式

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

式中：V— 收益价值

A_i —未来第 i 年的净收益

Y —未来第 i 年的报酬率

n —收益期

(2) 测算步骤

根据以上说明，本次选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）。首先根据咨询对象的土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命测算其收益期；然后根据咨询对象的收益类型，收集类似房地产的有关数据资料，如租赁收入、经营资料、费用等，进而测算出咨询对象的未来净收益；再根据获取咨询对象净收益的风险确定其报酬率，从而按上述公式求取咨询对象房地产收益价值。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

(三) 咨询对象房地产价格确定

根据以上估价方法的计算结果，进行结果分析后综合确定咨询对象房地产价值。

十、 咨询结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对咨询对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出上海市闵行区紫藤路 128 弄

11 号 302 室，房地产于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值：RMB1065.00 万元

(人民币大写：壹仟零陆拾伍万元整)

其中：紫藤路 128 弄 11 号 302 室价值：RMB1005.00 万元

(人民币大写：壹仟零伍万元整)

折合建筑面积单价：RMB63,911 元/平方米

(人民币大写：每平方米陆万叁仟玖佰壹拾壹元整)

15 号地下 1 层车位 113 室价值：RMB60.00 万元

(人民币大写：陆拾万元整)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杜刚	3120170024		2023 年 12 月 13 日
曹杰	6420070015		2023 年 12 月 13 日

十二、实地查勘期

2023 年 12 月 12 日

十三、作业期

2023 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 13 日