

市测量师行  
URBAN  
SURVEYORS

CAA

China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构

上海市宝山区华新镇新风申路255号D区  
15幢108 / 208室商业房地产估价报告

上海市青浦区华新镇新风中路 555 号 D 区 15 幢

108、208 室商业房地产估价报告



报告防伪二维码

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年五月二十五日



### 3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年5月15日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

### 6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：  
(币种：人民币)

房地产价值总价：360万元

大写金额：叁佰陆拾万元整

详见下表：

序号	地址	用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	新风中路555号D区108室	店铺	75.46	148	19613
2	新风中路555号D区208室	店铺	185.80	212	11410
	合计			360	

### 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2017年5月25日起至2018年5月24日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一七年五月二十五日



15日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

### 2. 价值定义

市场价值：估价对象经适当营销后，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。

### 3. 价值内涵

估价对象为上海市青浦区华新镇新风中路555号D区15幢108、208室商业房地产。土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为商业，所属宗地(丘)面积为130734.00平方米，土地使用期限：2003年10月7日至2043年10月7日止，土地开发程度宗地外“七通一平”(通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气、场地平整)，宗地内“五通一平”(通路、供电、通讯、通上水、通下水、场地平整)。估价对象的建筑面积合计为261.26平方米(其中：108室建筑面积为75.46平方米，208室建筑面积为185.80平方米)，房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，设定估价对象室内为毛坯。

在满足本报告中假设和限制条件下，于价值时点2017年5月15日无租约限制的房地产市场价格。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，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的原则。



式中  $V$ —房地产现在的价格;

$A_t$ —房地产未来  $t$  年期间的净收益, 简称期间收益。

$V_t$ —房地产在未来第  $t$  年末的价格(或第  $t$  年末的市场价值, 或第  $t$  年末的残值; 如果购买房地产的目的是为了持有一段时间后转售, 则为预测的第  $t$  年末转售时的价格减去销售税费后的净值, 简称期末转售收益。期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益)。

$t$ —持有房地产的期限, 简称持有期。

$Y$ —房地产的报酬率(折现率)。

#### 4. 估价技术路线

- (1) 运用比较法求取估价对象比较价值。
- (2) 运用收益法求取估价对象收益价值。
- (3) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算术平均数, 确定估价对象房地产价值。

## 十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 选用比较法和收益法两种方法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2017 年 5 月 15 日估价结果如下:(币种: 人民币)

### 1. 估价结果

房地产价值总价: 360 万元

大写金额: 叁佰陆拾万元整

详见下表:

