

上海市宝山区  
宝山一村 13 号 301 室  
房地产市场价值评估



上海国衡房地产估价有限公司

SHANGHAI GUOHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托,本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下,对上海市宝山区宝山一村13号301室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

### 一、估价目的

因奉贤区人民法院受理的(2018)沪0120执3269号一案,上海市高级人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估,为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

### 二、估价对象

估价对象为上海市宝山区宝山一村13号301室房地产,权利人为张■■■、陈■■■,房屋类型为公寓,建筑面积为57.93平方米。

### 三、价值时点

2018年6月5日。

### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2018年6月5日的市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

### 六、估价结果

上海市宝山区宝山一村13号301室房地产于价值时点2018年6月5日的市场价值为:

单位价格:每平方米人民币肆万叁仟零叁拾元  
(RMB 43,030元/平方米)

总价格:人民币贰佰肆拾玖万叁仟元  
(RMB 2,493,000元)



#### (4) 对外交通状况

估价对象周边主要道路有双城路、永乐路等，估价对象所在小区周边公交线路有90路、711路、719路、宝山5路、宝山7路、宝山11路、宝山23路等。

#### (5) 环境质量度

估价对象周边区域主要以住宅为主，对环境的污染较少，目前估价对象所在区域整体环境质量的总体水平处于相对稳定态势。

### 五、价值时点

价值时点采用实地查勘期2018年6月5日。

### 六、价值类型

本报告提供的价格为估价对象（上海市宝山区宝山一村13号301室房地产，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为57.93平方米）在本报告全部限制条件下于价值时点（2018年6月5日）的市场价值。

所谓市场价值是指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。

### 七、估价原则

本次评估主要遵循如下估价原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

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。

#### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和规定是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格，因此，房地产的价格评估必须以房地产的权益合法为前提。

#### 3、替代原则

要求估价结果与估价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的原则。

(2) 估价师现场查勘资料

(3) 估价师市场调查资料

## 九、估价方法

根据《中华人民共和国房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

本项目的估价技术思路及选用的方法是：估价对象用途为住宅，根据市场调查，与估价对象处于同一供需圈或相类似区域，用途相同的类似房地产近几年交易活动较为活跃，有一定的市场交易案例，有条件选用比较法进行估价。同时经调查，与估价对象类似的房地产出租状况较为活跃，有条件确定估价对象租金等经济收入，可选用收益法进行估价。故本报告选用比较法和收益法进行评估。

### ● 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，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤如下：1、收集交易实例；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；7、计算比较价值。

### ● 收益法

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。测算步骤如下：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率或资本率、收益乘数；5、计算收益价值。

## 十、估价结果

上海市宝山区宝山一村13号301室房地产于价值时点2018年6月5日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币肆万叁仟零叁拾元  
(RMB 43,030 元/平方米)

总价格：人民币贰佰肆拾玖万叁仟元  
(RMB 2,493,000 元)



## 估价对象实地查勘情况和相关照片



国家注册房地产估价师赵凯已于2018年6月5日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。