

房地产估价报告

估价项目名称：上海市浦东新区航城七路 450 弄 32 号 402 室
住宅房地产估价报告

【案号：(2017)沪 0115 执 20894 号】

估价委托人：上海市高级人民法院

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：

费婧倩

周 波

3120160021

3120050017

估价报告出具日期：2018 年 01 月 31 日

估价报告编号：沪八达估字 (2018) FC0019 号

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托, 我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 的标准, 遵循独立客观公正等原则, 对估价对象进行了科学、客观、公正的评估, 结果如下:

1、估价目的: 为上海市高级人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象: 上海市浦东新区航城七路 450 弄 32 号 402 室住宅房地产 (权利人为成、奚, 房屋建筑面积为 85.39m² 及其相应的国有出让建设用地使用权)

3、价值时点: 2018 年 01 月 19 日

4、价值类型: 市场价值

5、估价方法: 比较法

6、估价结果:

总价值: RMB299.00 万元

(人民币大写: 贰佰玖拾玖万元整)

折合建筑面积单价: RMB35016 元/平方米

(人民币大写: 每平方米叁万伍仟零壹拾陆元整)

注: 估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此奉达

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人: 张实

2018 年 01 月 31 日

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。

②、本报告所提供的是上海市浦东新区航城七路 450 弄 32 号 402 室住宅房地产：国有建设用地使用权为出让取得，土地用途为住宅，土地使用期限为 2007-12-12 至 2075-7-13 止，基础设施条件达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）；房屋类型为公寓，建筑面积为 85.39 平方米。上述房地产在全部假设和限制条件下、于 2018 年 01 月 19 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估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价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。

展状况及房地产市场状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前该类房地产市场交易活跃，有比较充分的可比实例，故本次估价决定采用比较法进行估价。

2、技术路线

(1) 比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产的区位、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，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），求取估价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。

(2) 估价对象房地产价格确定

根据比较法计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

十、估价结果

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，在对估价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，综合评估出上海市浦东新区航城七路450弄32号402室住宅房地产于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值：RMB299.00万元

(人民币大写：贰佰玖拾玖万元整)

折合建筑面积单价：RMB35016元/平方米

(人民币大写：每平方米叁万伍仟零壹拾陆元整)



小区入口



外立面



门牌号



小区环境



周围环境



周围环境

估价对象及周边环境现场图片资料