

上海市徐汇区长桥四村 99 号 101 室
吴飞所属
国有出让住宅房地产估价报告

评估·投资·咨询



估价对象：本次评估范围为上海市徐汇区长桥四村 99 号 101 室吴飞所属住宅房地产，建筑面积 39.69 平方米以及其相应的国有出让住宅土地使用权

价值时点：二零一九年九月十九日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB202 万元（取整）

大写：人民币贰佰零贰万圆整

折合房地产单价为：RMB50,894 元/m²（取整）

大写：人民币每平方米伍万零捌佰玖拾肆圆整

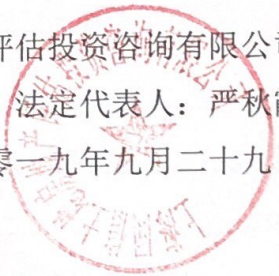
特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零一九年九月二十九日



设。

E. 依据不足假设

1. 依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价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估价对象状况的合理假定。由于当事人未提供相关租赁信息，结合本次估价目的，本次估价未考虑可能存在的租赁权对估价对象价值的影响。

(二) 估价的使用限制条件

1. 本估价报告仅为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估。若挪作他用，则我公司不负任何法律责任。
2. 未经评估方书面同意，本估价报告的全部或任何一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。
3. 本估价报告的应用有效期为一年（2019 年 09 月 29 日至 2020 年 09 月 28 日），从报告完成之日起生效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用估价报告的相关责任由本公司承担，但使用者不当使用的除外。今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价值产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

(三) 特别事项说明

5.3.1.3 估价对象土地开发程度：

估价对象红线内土地开发程度达到“七通一平”（通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通路、通气、场地平整）。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通上水、通雨水、通污水、通讯、通电、通气、通路）。

5.3.1.4 估价对象土地等级：

根据二零一三年《上海市基准地价更新成果》，估价对象土地等级为上海市住宅五级地区域。

5.3.2 建筑物情况

估价对象房屋坐落为徐汇区长桥四村 99 号 101 室；房屋部位为 101；建筑面积为 39.69 平方米；房屋类型为公寓；房屋结构为混合 1；所有权来源为买卖；用途为居住；总层数为 7；竣工日期为 1988 年。

根据估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象室内基本毛坯，所在建筑物外墙多刷涂料，整体无明显沉降，结构基本完好，工程质量一般，整体维护保养情况一般。

5.3.3 物业管理水平

经估价人员现场查勘，认为估价对象所在小区物业管理水平一般。

（五）价值时点

根据估价目的，本次价值时点按照完成估价对象现场查勘日（二零一九年九月十九日）设定为二零一九年九月十九日。

上海市徐汇区长桥四村 99 号 101 室
房地产估价图片资料 (一)

