

上海市浦东新区昌邑路 555 弄  
5 号 801 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,对上海市浦东新区昌邑路 555 弄 5 号 801 室房地产价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

#### 一、估价目的

因长宁区人民法院受理的(2019)沪 0105 执 2304 号一案,上海市高级人民法院委托本公司对其房地产价值进行评估,为估价委托人司法处置估价对象提供参考。

#### 二、估价对象

估价对象为上海市浦东新区昌邑路 555 弄 5 号 801 室房地产,权利人为上海广飞贸易有限公司,无共有人。房屋类型为公寓,建筑面积为 138.8 平方米。

#### 三、价值时点

2020 年 4 月 20 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 2020 年 4 月 20 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

上海市浦东新区昌邑路 555 弄 5 号 801 室房地产于价值时点 2020 年 4 月 20 日的市场价值为:

总 价 格: 人民币壹仟壹佰叁拾捌万捌仟伍佰元  
(RMB 11,388,500 元)

单 位 价 格: 每平方米人民币捌万贰仟零伍拾元  
(RMB 82,050 元/平方米)



国邮政储蓄银行、梅园小学、上海市浦东新区东昌幼儿园、建平西校等。

### (3) 市政基础设施条件

估价对象位于上海市浦东新区陆家嘴，市政基础设施齐全，已具备红线外“七通”（路通、电通、上水通、雨水通、污水通、通讯通、燃气通）的条件。

### (4) 对外交通状况

估价对象周边主要道路有昌邑路、东方路、滨江大道等，通行状况较好，道路通达度较好。小区周边有轨道交通4号线“浦东大道”站，公交有609路、610路、989路、81路、85路、313路、455路、774路、799路、981路、浦东21路、浦东71路等线路，估价对象周边无交通管制情况。

### (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，人文环境、自然环境和景观一般。

## 五、价值时点

2020年4月20日。

## 六、价值类型

本报告提供的价格为估价对象[上海市浦东新区昌邑路555弄5号801室房地产，房屋类型为公寓，建筑面积为138.8平方米]在本报告全部限制条件下于价值时点（2020年4月20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

# 上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海国衡房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市浦东新区昌邑路555弄5号801室房地产 市场价值评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪国衡估字(2020)第0070号		出具报告日期	2020年04月23日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	赵鹏		签字估价师(二)	张琦
		其他估价师				
		法定代表人	谈勇			
		合作方				
	委托方	上海市高级人民法院				
	估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 浦东新区 昌邑路555弄5号801室			
		估价对象	土地面积		建筑面积	138.8平方米
	居住类	公寓				
	非居住类					
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2020年04月20日				
	评估总价	11388500(元)				
	评估单价	82050(元/平方米)				



### 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张琦已于2020年4月20日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。