

筑面积 111.79 平方米;其所在建筑物共 19 层(地上 17 层,地下 2 层),建成于 2015 年,钢筋混凝土结构。估价对象位于建筑物内第 16 层,用途为住宅。

估价对象入户设防盗门,室内瓷砖地面,内墙刷墙漆,石膏板吊顶;厨房及卫生间瓷砖地面,墙壁瓷砖到顶。

至价值时点,估价对象内部水、电、暖、气设施齐全,维护保养状况良好。

(五) 价值时点:本次估价的价值时点为 2020 年 06 月 30 日(现场勘查日期)。

(六) 价值类型:本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2020 年 06 月 30 日的市场价值。估价的价值标准为公开市场价值,未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

房地产市场价值为房地产在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开并不具有排它性。

(七) 估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况,本次估价过程中,我们遵循的主要原则有:

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则,认为保持现状继续使用为前提的估价,这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论;根据估价对象现状及估价目的,估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。