

房地产估价报告



估 价 报 告 编 号：沪港房报估字（2016）第 3424 号

估 价 项 目 名 称：上海市杨浦区黄兴路 2077 号 801-810 室
办公房地产估价项目

估 价 委 托 人：沈机集团昆明机床股份有限公司

房地产估价机构：上海沪港房地产估价有限公司

全国房地产估价一级资质

注册房地产估价师：戚成彦（注册号：3720000152）

周文彦（注册号：3120140014）

估价报告出具日期：2016 年 11 月 4 日



致 估 价 委 托 人 函

沈机集团昆明机床股份有限公司：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估。现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1、估价目的：为确定房地产转让价值提供参考依据而评估估价对象市场价值。

2、估价对象：

(1) 坐落及范围：上海市杨浦区黄兴路 2077 号 801-810 室房屋及其占用分摊土地使用权（包括室内装修）

(2) 建筑面积（规模）：863.19 平方米

(3) 物业类型（用途）：办公楼

(4) 权属：

根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》的有关内容，估价对象的权利人为沈机集团昆明机床股份有限公司。估价对象土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地丘面积为 6820 平方米，宗地号为杨浦区五角场街道 289 街坊 8/2 丘，土地使用期限为 2004 年 1 月 14 日至 2054 年 1 月 13 日止。房屋类型为办公楼，竣工日期为 2008 年。房屋室号面积等明细如下：

序号	房产证编号	地址	室号	面积	竣工时间
1	沪房地杨字（2009）第 022471	黄兴路 2077 号	801	102.62	2008 年
2	沪房地杨字（2009）第 022481	黄兴路 2077 号	802	61.51	2008 年
3	沪房地杨字（2009）第 022327	黄兴路 2077 号	803	62.21	2008 年
4	沪房地杨字（2009）第 022478	黄兴路 2077 号	804	70.19	2008 年
5	沪房地杨字（2009）第 022455	黄兴路 2077 号	805	157.91	2008 年
6	沪房地杨字（2009）第 022450	黄兴路 2077 号	806	72.79	2008 年
7	沪房地杨字（2009）第 022479	黄兴路 2077 号	807	67.94	2008 年
8	沪房地杨字（2009）第 022477	黄兴路 2077 号	808	67.94	2008 年



9	沪房地杨字(2009)第 022318	黄兴路 2077 号	809	101.32	2008 年
10	沪房地杨字(2009)第 022424	黄兴路 2077 号	810	98.76	2008 年
11	合计			863.19	

3、价值时点: 2016 年 10 月 31 日

4、价值类型: 房地产市场价格

5、估价方法: 比较法、收益法

6、估价结果:

根据为确定房地产转让价值提供参考依据而评估估价对象市场价值的估价目的, 我公司依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013), 遵守房地产估价原则, 运用适当的估价方法, 以 2016 年 10 月 31 日为价值时点, 求得估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为:

人民币 贰仟伍佰壹拾万元整(RMB 25,100,000), 折合每平方米建筑面积单价为: 人民币 贰万玖仟零柒拾捌元整(RMB 29,078)。具体明细如下:

序号	地址	室号	面积 (平方米)	总价(万元)	折合单价 (元/平方米)
1	黄兴路 2077 号	801	102.62	300	29234
2	黄兴路 2077 号	802	61.51	180	29264
3	黄兴路 2077 号	803	62.21	180	28934
4	黄兴路 2077 号	804	70.19	210	29919
5	黄兴路 2077 号	805	157.91	450	28497
6	黄兴路 2077 号	806	72.79	210	28850
7	黄兴路 2077 号	807	67.94	200	29438
8	黄兴路 2077 号	808	67.94	200	29438
9	黄兴路 2077 号	809	101.32	290	28622
10	黄兴路 2077 号	810	98.76	290	29364
11	合计		863.19	2510	29078



特别提示:

关于上海市杨浦区黄兴路 2077 号 801-810 室
办公房地产估价报告

- 1、估价详细结果请参阅本报告“十、估价结果”。
- 2、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文;

上海沪港房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人: 常宝君 (盖章)



二〇一六年十一月四日



目 录

估 价 师 声 明	5
估 价 假 设 和 限 制 条 件	6
房 地 产 估 价 结 果 报 告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	17
八、估价依据	19
九、估价方法	21
十、估价结果	24
十一、注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业期	25
附 件	26
1. 委托方营业执照（复印件）	
2. 《房地产估价委托书》（复印件）	
3. 估价对象权属证明（复印件）	
4. 估价对象位置图	
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
6. 可比实例位置图和外观照片	
7. 房地产估价机构营业执照（复印件）	
8. 估价机构资质证书（复印件）	
9. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	



估 价 师 声 明

我们郑重声明:

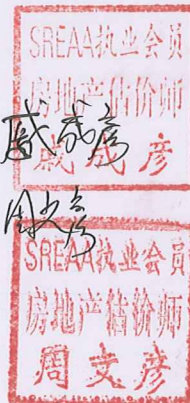
1. 我们承诺本报告签字估价师具备专业的估价胜任能力, 遵循估价职业道德, 估价工作勤勉尽责;
2. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的, 没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏;
3. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制;
4. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益, 与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价的国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 的规定进行估价工作, 撰写本估价报告。
6. 我们已派出估价人员对本报告中的估价对象进行了实地查勘, 实地查勘日期为: 2016 年 10 月 31 日, 实地查勘房地产估价师为周文彦。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师 戚成彦 注册号: 3720000152

签名:

注册房地产估价师 周文彦 注册号: 3120140014

签名:



估 价 假 设 和 限 制 条 件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 本报告提供的房地产市场价值,是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件可实现的合理价值:

- 1) 买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格;
- 2) 有一段合理交易时间;
- 3) 在此期间房地产市场保持稳定;
- 4) 房地产交易过程中,买卖双方各自承担相应的税费;
- 5) 房地产买卖程序符合国家法律规定。

2. 假设估价对象的使用、处置方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3. 估价对象按照房地产权证登记的用途假设保持现状继续使用。

4. 本次估价以估价委托人或相关当事人提供的房地产相关权属资料所载的相关数据、信息为依据。估价人员取得的房地产相关权属资料是委托人通过复印的方式提交给估价人员,委托人未提供正本原件给估价师进行核对查验。本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料均来源于复印件,估价师无理由怀疑其内容的合法性、真实性、准确性和完整性,由于未经核验正本原件,故本次估价假设估价对象相关权属资料中记载的内容与价值时点房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致,且合法、真实、准确、完整地反映了估价对象于价值时点的权利状况。如有不符,则本估价报告自动失效。

5. 估价人员不具备对估价对象工程质量、房屋安全、优劣情况进行判断的资格, 因此估价师对估价对象物业仅作一般性的查勘。估价师对估价对象的结构、装饰及设施等内在质量、房屋安全、环境污染等可能影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 但由于实地查勘仅限于其表面特征, 在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 不能确定估价对象建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量及其他隐蔽部分是否存在缺陷或安全隐患。因此本次估价假设估价对象的工程质量达到国家建筑竣工验收规范规定的合格标准, 且无建筑结构、设备、房屋安全以及环境污染等的内在质量缺陷或安全隐患。

6. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 对估价对象房地产价值的影响, 如上述条件发生变化, 估价结果需做相应调整。

8. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

该假设是说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价对象无未定事项, 故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

该假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定, 对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致, 故无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

该假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价设定的估价对象无不相一致，故没有不相一致假设。

(五) 依据不足假设

依据不足假设，应说明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进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象为可出租物业，可能存在的长租约对估价对象的价值有较大影响。截止至本估价报告出具日期，估价委托人未向估价人员提供可能存在的租赁合同，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但仍未能了解估价对象于价值时点是否存在租约，依据不足，故本次估价以假设估价对象于价值时点无长期租赁合同存续为前提。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。
2. 本估价报告和估价结果只能应用于报告中载明的估价目的和应用方向，对任何第三者及其他目的用途不承担责任。
3. 本报告的估价结果以价值定义及估价假设和限制条件为前提，委托人或报告使用方改变其中任何一条内容，则本报告的估价结果自动失效。

4. 估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不对其法律权属作任何形式的保证,本报告也不可作为任何形式的产权证明。

5. 委托人或相关方必须完整使用本估价报告,对仅引用报告中的部分内容对抗第三方的,由此引起的任何后果,估价机构均不承担任何责任。

6. 未经估价机构和签字估价师书面同意,本估价报告的全部或部分内容不可在公开的文件、通告或报告中引用,也不得以任何方式公开发表。

7. 本估价报告自出具之日起壹年内(自 2016 年 11 月 4 日至 2017 年 11 月 3 日止)使用有效,超过使用期限使用本估价报告的,相关责任由估价报告使用者承担。估价结果受价值时点的限制。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果应需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

三、 其他需要说明的事项

1. 本报告现场查勘日期为 2016 年 10 月 31 日,本次估价的价值时点以现场实地查勘日为准,由于估价结果受价值时点的影响,特此说明。

2. 本报告提供的估价结果是估价对象于价值时点的市场价值,提请报告使用者注意价值时点之后未来市场的不确定性。如:估价对象一旦进入清偿处分程序后所产生的市场风险,包括市场波动风险、预期风险、快速变现折扣、短期强制处分的不确定性、变现费用、处置手续费以及物业转让时应缴纳的各项税费等。本次估价不考虑上述因素的影响。

3. 估价结果是否包含内部装修价值,属于估价对象的价值内涵,因此对估价结果存在一定的影响。本报告估价结果包括估价对象内部装饰价值,提请报告使用者注意。



4. 本估价结果仅为本次特定的估价目的服务，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对估价结果的影响，没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响。



房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

1. 委 托 单 位：沈机集团昆明机床股份有限公司
2. 法定代表人：王兴
3. 住 所：云南省昆明市盘龙区茨坝路 23 号

二、房地产估价机构

1. 单 位 名 称：上海沪港房地产估价有限公司
2. 单 位 住 所：上海市徐汇区宛平南路 381 号
3. 法定代表人：常宝君
4. 机构资质等级：全国房地产估价一级资质
5. 行政许可决定书号：沪房管估许【2015】27 号
6. 资质证书编号：沪房管估证字【2014】23 号
7. 有 效 期 限：2014 年 12 月 20 日至 2017 年 12 月 19 日

三、估价目的

为确定房地产转让价值提供参考依据而评估估价对象市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围界定及基本状况

估价对象位于上海市杨浦区黄兴路 2077 号 801-810 室，本次估价对象范围为房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权，包括室内装修。估价对象房屋类型（用途）为办公，总建筑面积为 863.19 平方米，结构为钢混，层数/总层数：8/26F，竣工于 2008 年。估价对象

为国有出让土地使用权下的办公房地产。详细情况见房地产权益状况以及实物状况。

2. 估价对象区位状况

(1) 位置

估价对象坐落于上海市杨浦区五角场街道，毗邻黄兴路。四至为：东，黄兴路；南，国定路；西，四平路；北，五角场广场，位于上海的东北方。（详见附件《地理位置示意图》）。所在区域土地基准地价为办公用地三级地段（上海市 2013 年基准地价更新成果）。估价对象距人民广场直线距离约 9 公里，距上海火车站直线距离约 8 公里，距虹桥机场直线距离约 22 公里，估价对象整体朝南，位于总高 26 层的第 8 层。地理位置好。



(2) 交通

估价对象所处地区道路网密度、道路等级均一般，估价对象周边道

路有黄兴路、四平路、国定路等，交通通达度较好。估价对象周边主要有 99 路、937 路、819 路、55 路、850 路、910 路、55 路、910 路、817 路、942 路、133 路等公交线路，临近轨道交通 10 号线。区域交通无特别的交通管制情况，交通便捷度较好。估价对象地处市区，所在大楼停车位较为紧张，机动车停车状况一般。

（3）环境状况描述

①自然环境

估价对象位于杨浦区，建筑物密集度较高，有一定的空气、噪声等污染，但毗邻黄兴公园，自然环境较好。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

②人文环境

估价对象距黄兴公园、五角场较近，周边有较多的人文景观，人文环境较好。

③景观

估价对象周边主要景观主要为黄兴公园，从估价对象所在楼层无法看到周边主要景观，只能看到其他楼宇和道路情况，景观情况一般。

（4）外部配套设施状况

估价对象周边市政基础设施非常齐全，达到“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通，场地平整）；估价对象周边公共服务设施齐全，主要商场有：东方商厦、万达商业广场、百联又一城、巴黎春天等；主要学校有：复旦附中、复旦附小、控江路小学、上海市杨浦区凤城二村小学、复旦大学、上海财经大学、上海体育学院等；主要医院有：长海医院、东方肝胆外科医院等；银行有：工行、农行、上海银行、交行、浦发银行等其他配套设施有：新南华、小南国、梅园村、海鲜城、鸳鸯酒家、如家快捷、华美达大酒店、星辰酒

店等。估价对象所属区域市政基础设施比较完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

(5) 商业繁华程度

估价对象所处区域，属五角场办公聚集区，周边有黄兴公园、华美达酒店、复旦大学等，位于五角场中心，商业繁华程度较高。

3. 估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象位于上海市杨浦区五角场街道，所在街区形状较规则，地势平坦、适合作为建设用地利用。估价对象四至为：东，黄兴路；南，国定路；西，四平路；北，五角场广场。（详见附件地理位置示意图）。上海市为冲积平原，地势平坦，经过长期沉淀堆积，地基承载力一般，但无不良地质现象。估价对象所在宗地土地开发程度已达“七通”（道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通）、场地内已建成有成熟办公区域。估价对象土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地丘面积为 6820 平方米，宗地号为杨浦区五角场街道 289 街坊 8/2 丘，土地使用期限为 2004 年 1 月 14 日至 2054 年 1 月 13 日止。

(2) 建筑物实物状况

估价对象位于上海市杨浦区黄兴路 2077 号 801-810 室，本次估价对象范围为房屋及其附属配套设施以及占用分摊的土地使用权，包括室内装修。估价对象房屋类型（用途）为办公，总建筑面积为 863.19 平方米，结构为钢混，层数/总层数：8/26F，竣工于 2008 年。

估价对象所在大楼为蓝天大厦。该大厦为甲级办公楼，整幢大楼为方塔型钢混结构，总建筑面积 44000 平方米，共 26 层，标准层层高约 3.5 米。估价对象为其中地上 8 层建筑物。大楼外墙由玻璃幕墙和铝板



组成，底楼大堂挑空，地坪铺砌地砖，墙体贴天然石材和木饰；各层电梯大堂地坪铺砌地砖，墙体贴天然石材和木饰；每层都设有男、女卫生间。大楼内配备 OTIS 电梯 5 台，安装有中央空调系统，智能化系统，消防系统等。消防系统主要包括火灾自动报警联动控制中心室、室内消火栓系统、感温、感烟探测器、报警按钮、手动/自动消防水泵、喷淋泵、排烟阀门等。

4. 估价对象权益状况

(1) 房地产登记状况（土地权益状况和建筑物权益状况）

根据委托人提供的《上海市房地产权证》所记载的资料，估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权及房屋所有权详细登记情况记载如下：

权利人：沈机集团昆明机床股份有限公司
房地坐落：云南省昆明市盘龙区茨坝路 23 号

●土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权
使用权取得方式：出让
用途：商业、办公
地号：杨浦区五家场街道 289 街坊 8/2 丘
使用期限：2004 年 1 月 14 日至 2054 年 1 月 13 日

●房屋状况：

序号	房产证编号	地址	室号	面积	总楼层	竣工时间
1	沪房地杨字（2009）第 022471	黄兴路 2077 号	801	102.62	26	2008 年
2	沪房地杨字（2009）第 022481	黄兴路 2077 号	802	61.51	26	2008 年
3	沪房地杨字（2009）第 022327	黄兴路 2077 号	803	62.21	26	2008 年
4	沪房地杨字（2009）第 022478	黄兴路 2077 号	804	70.19	26	2008 年
5	沪房地杨字（2009）第 022455	黄兴路 2077 号	805	157.91	26	2008 年



6	沪房地杨字(2009)第 022450	黄兴路 2077 号	806	72.79	26	2008 年
7	沪房地杨字(2009)第 022479	黄兴路 2077 号	807	67.94	26	2008 年
8	沪房地杨字(2009)第 022477	黄兴路 2077 号	808	67.94	26	2008 年
9	沪房地杨字(2009)第 022318	黄兴路 2077 号	809	101.32	26	2008 年
10	沪房地杨字(2009)第 022424	黄兴路 2077 号	810	98.76	26	2008 年
11	合计			863.19		

(2) 房地产权利状况

估价对象权利人为沈机集团昆明机床股份有限公司,已于 2009 年 9 月取得了《上海市房地产权证》。估价对象土地使用权来源为出让、,土地用途为商业、办公,房屋类型为办公楼。土地使用权未发现有土地使用管制现象,土地使用权和建筑物所有权均没有其他特殊情况。

至价值时点未发现抵押权、租赁权、典当权、地役权等他项权利。

估价对象为可出租物业,可能存在的长租约对估价对象的价值有较大影响。截止至本估价报告出具日期,估价委托人未向估价人员提供可能存在的租赁合同,注册房地产估价师虽进行了尽职调查,但仍未能了解估价对象于价值时点是否存在租约,故本次估价以假设估价对象于价值时点无长期租赁合同存续为前提。

五、价值时点

本次估价的实地查勘之日为 2016 年 10 月 31 日。

本次估价的时点为 2016 年 10 月 31 日。

价值时点确定的理由:以实地查勘日为准。

六、价值类型

1. 价值类型名称: 房地产市场价格

2. 价值定义:

本报告提供的房地产市场价格,是估价对象于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指估价对象于价值时点在市场上公开出售可

实现的合理价值。

3. 价值内涵:

本次估价提供的估价对象市场价值的内涵是:估价对象坐落于上海市杨浦区黄兴路 2077 号 801-810 室,总建筑面积 863.19 平方米,房屋类型为办公楼,竣工日期为 2008 年的房屋及其相应土地使用权(土地使用权来源为出让、转让,土地用途为办公,开发程度为红线外“七通”(道路通、供水通、排雨水通、排污水通、供电通、通讯通、燃气通),红线内场地平整)于价值时点 2016 年 10 月 31 日的公开市场价值。

七、估价原则

房地产估价应遵循独立、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。

遵循独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说,“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰,应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价;“客观”是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见,应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价。

遵循合法原则,评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值和价格。合法原则要求房地产估价应以房地产的合法取得、合法使用、合法交易、合法处分等为前提。房地产的合法取得通常是以房地产的合法产权证明文件为依据;合法使用一般是以城市规划为准绳;合法交易

和合法处分主要是以房地产有关法规以及有关文件、批件、合同、协议为依据。没有合法权益的房地产不能当成具有合法权益的房地产来估价。

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时等。因此，同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。这就要求房地产估价必须先确定某个特定时间。但是，这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师可以随意假定的，必须根据估价目的来确定。我们把这个由估价目的决定的特定时间称为价值时点，要求房地产估价结果及取价依据均应是估价对象在价值时点的客观合理价值。

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使它们的价格相互接近。替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与

估价对象相同或相近的房地产；同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会互相影响的房地产所处的区域范围。

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值和价格。是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大化的一种利用。除评估在用价值外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价需要遵循最高最佳利用原则。最高最佳利用必须同时满足 4 个条件：①法律上允许；②技术上可能；③财务上可行；④价值最大化。

估价对象为在用房地产，维持现状、继续利用最为合理，故本次估价依据维持现状前提进行估价。

八、估价依据

1. 有关的法律、法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号、2007 年 8 月 30 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号、1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号、1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修订）



- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号、2008 年 1 月 1 日起施行）；
- (6) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号、1995 年 10 月 1 日起施行）
- (7) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号、1990 年 5 月 19 日起施行）；
- (8) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；
- (9) 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号、2008 年 7 月 1 日起施行）；
- (10) 《上海市房地产登记条例》（2008 年 12 月 25 日上海市第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过、2009 年 7 月 1 日起施行）；
- (11) 《上海市房地产转让办法》（上海市人民政府令第 21 号、2000 年 10 月 1 日起施行，2004 年 4 月 21 日修改）；
- (12) 本市颁布的其他相关政策、法规。

2. 规范性文件、技术规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- (3) 关于印发《上海市 2013 年基准地价更新成果》的通知(沪规土资地[2014]1 号)

3. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 《房地产估价委托书》
- (2) 估价对象合法产权证明文件复印件；
- (3) 《企业法人营业执照》（复印件）；



4. 房地产估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的有关资料

- (1) 估价对象地理位置图;
- (2) 估价对象现场查勘记录;
- (3) 估价对象现场查勘照片;
- (4) 比较实例现场勘查照片;
- (5) 其他取价资料依据;
- (6) 其他必要的依据资料。

九、估价方法

求取估价对象市场价值时,估价人员系依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,在认真分析研究所掌握的资料,对估价对象进行实地查勘、并对其邻近地区进行调查之后,根据估价对象的特点和实际状况综合考虑,选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

(一) 估价方法的选择及估价技术路线

1. 本次估价所选取方法的理由

(1) 选取比较法理由:

有条件选用比较法进行估价的,应以比较法作为主要估价方法,估价对象周边类似房地产交易活跃,市场依据充分,故可选用比较法。

(2) 选取收益法理由:

收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法,由于估价对象为可取得收益的房地产项目,其收益情况具有可预测性和持续性,且区域租赁市场较发达,符合收益法的应用条件及适用范围,故选用收益法。

2. 未选用其他方法的原因

(1) 未选取成本法理由:

由于估价对象为办公用途，成本法所得估价结果为成本价值，难以准确体现估价对象的房地产价值，且估价对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选比较法及收益法作为估价方法，故未选取成本法。

(2) 未选取假设开发法理由：

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

3. 本次运用的估价方法定义、步骤和基本公式

(1) 比较法

在具体运用上述估价方法时，估价人员遵守估价原则，从市场调查资料中选择有关的原始数据，确定估价测算过程中有关参数，按下述估价技术路线和思路操作。

先选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象的价格。

比较法的基本步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立可比基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整（权益、区位、实物状况）→求取比较价值

其基本计算公式如下：

估价对象比较价值 = 可比实例的交易价格 × 交易情况调整系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数

(2) 收益法

在具体运用上述估价方法时，选择报酬资本化法中的持有加转售模式求取估价对象的收益价值。未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方

法。

收益法的操作步骤是：选择具体估价方法模式→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率（或资本化率、收益乘数）→计算收益价值。

根据估价对象的特点，本次估价采用的收益法公式是报酬资本化法中的持有加转售模式，其基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V—收益价值（元/平方米）

A_i —期间收益（元/平方米）

V_t —期末转售收益（元/平方米）（或第 t 年末的市场价值，或第 t 年末得残值；如果购买房地产的目的是为了持有一段时间后转售，则为预测的第 t 年末转售时的价格减去销售税费后的残值，在此简称期末转售收益。期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益）；

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t —期末报酬率（%）

t—持有期（年）

上述公式中难以预测未来的房地产价格，而能预测未来价格相当于当前价格的变化率（即相对价值变动），例如：增值率为 Δ ，即 $V_t = V(1 + \Delta)^t$ - 转售的销售税费。

上述公式中的未来 t 年房地产的净收益呈一定比率增加，则可变换上述公式为：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V—收益价值（元/平方米）

a —为未来第一年净收益（元/平方米）

V_t —期末转售收益（元/平方米）

Y —估价对象未来各期的报酬率（%）

t —持有期（年）

g —为净收益逐年递增的比率（%）

4. 估价技术路线

（1）运用比较法求取估价对象比较价值。

（2）运用收益法求取估价对象收益价值。

（3）将上述两种方法求取的房地产价值结果进行简单算术平均数（加权算术平均数），确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2016 年 10 月 31 日的估价结果为：

人民币 贰仟伍佰壹拾万元整（RMB 25,100,000），折合每平方米建筑面积单价为：人民币 贰万玖仟零柒拾捌元整（RMB 29,078）。具体明细如下：

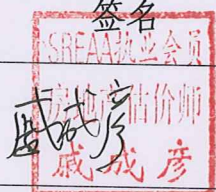
序号	地址	室号	面积 (平方米)	总价(万元)	折合单价 (元/平方米)
1	黄兴路 2077 号	801	102.62	300	29234
2	黄兴路 2077 号	802	61.51	180	29264
3	黄兴路 2077 号	803	62.21	180	28934
4	黄兴路 2077 号	804	70.19	210	29919
5	黄兴路 2077 号	805	157.91	450	28497
6	黄兴路 2077 号	806	72.79	210	28850
7	黄兴路 2077 号	807	67.94	200	29438



8	黄兴路 2077 号	808	67.94	200	29438
9	黄兴路 2077 号	809	101.32	290	28622
10	黄兴路 2077 号	810	98.76	290	29364
11	合计		863.19	2510	29078

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戚成彦	3720000152		2016 年 11 月 4 日
周文彦	3120140014		2016 年 11 月 4 日

十二、实地查勘期

2016 年 10 月 31 日 ~ 2016 年 10 月 31 日。

十三、估价作业期

2016 年 10 月 31 日 ~ 2016 年 11 月 4 日。

附 件

1. 委托方营业执照（复印件）
2. 《房地产估价委托书》（复印件）
3. 估价对象权属证明（复印件）
4. 估价对象位置图
5. 估价对象实地查勘情况和相关照片
6. 可比实例位置图和外观照片
7. 房地产估价机构营业执照（复印件）
8. 估价机构资质证书（复印件）
9. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）