

上海市闵行区莘松路 958 弄维园道 22 号 103 室
住宅房地产市场价值估价报告

卷号：沪大雄房估 G2017 (SQ) 101898 号

i 式 6 册/第 4 册



上海大雄房地产估价有限公司
SHANGHAI DAXIONG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

本报告仅供估价委托人为本估价目的使用，使用权归估价委托人所有
未经估价委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2017 年 10 月 18 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第2453号】的委托，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《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）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对徐汇区人民法院受理的（2017）沪0104执3944号案件所涉及的位于上海市闵行区莘松路958弄维园道22号103室住宅房地产市场价格价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供徐汇区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市闵行区莘松路958弄维园道22号103室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海利居景园装饰工程有限公司，土地宗地号为闵行区莘庄镇160街坊1/13丘，使用期限为至2069-4-12止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为861537.00平方米；房屋建筑面积为282.15平方米，其中地下建筑面积为137.81平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，竣工日期为2006年，总层数为15层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。估价对象已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：上海香溢典当有限公司；登记证明号：闵201612028955。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市徐汇区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一七年十月十六日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		682.00 (大写：陆佰捌拾贰万元整)
	折合地上建筑面积 单价（元/m ² ）		47250

7. 特别提示

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。

本报告仅为上海市徐汇区人民法院审理案件提供价格参考。

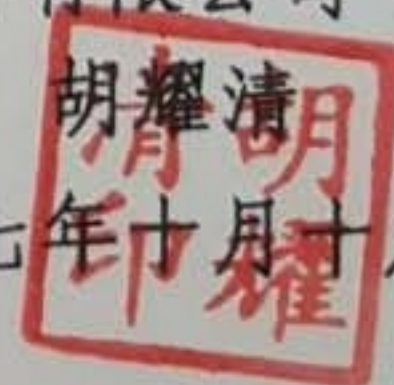
本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一七年十月十八日起至二〇一八年十月十七日止。



上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一七年十月十八日



结果为：

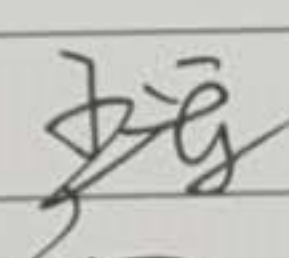
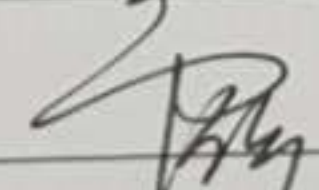
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		682.00 (大写：陆佰捌拾贰万元整)
	折合地上建筑面积 单价（元/m ² ）		47250

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册编号	签名	签名日期
王军	3120140056		2017年10月18日
顾勇刚	3120100008		2017年10月18日

十二、实地查勘期：自二〇一七年十月十六日起二〇一七年十月十六日止

十三、估价作业期：自二〇一七年十月九日起至二〇一七年十月十八日止

估价对象实地查勘照片

实地查勘人：注册房地产估价师 王军



临路状况



入口



门牌号



小区道路



外景



内景



内景



内景