房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：浦新估字(2017)第B0050号

估价项目名称：上海市静安区芷江西路270弄10号201室
居住房地产市场价值评估

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海百盛房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：韦超巧　　注册号 3120140058
唐子安　　注册号 3120120027

估价报告出具日期：2017年3月28日

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2017)委房评第483号]的委托，我公司对上海市长宁区人民法院受理的（2016）沪0105执2461号一案所涉标的物“上海市静安区芷江西路270弄10号201室”居住房地产(包括房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，以下简称“估价对象”）市场价值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》、《房地产估价基本术语标准》进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下:

（一）估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

（二）估价对象

估价对象为上海市静安区芷江西路270弄10号201室居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为李强、汪莉，其中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；房屋建筑面积42.46平方米，房屋类型为公寓，所有权来源为买卖，结构

为混合1等，房屋用途为居住，总高6层，竣工于1980年。

（三）价值时点

以估价人员实地查勘期2017年3月23日为价值时点。

（四）价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。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。

（五）估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

（六）估价结果

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:

房地产总价：￥2,730,000元，

（大写：人民币贰佰柒拾叁万元整），

折合建筑面积单价：64296元/平方米。

（七）特别提示

1、因当事人原因，估价人员现场查勘时未能入室，故本报告估价结果未考虑室内装修对房地产价值的影响。

2、欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

2017年3月28日