

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估 G2017 (SQ) -101205 号

估价项目名称： 上海市虹口区大连西路 230 弄 9 号 203 室  
住宅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： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 舒 明      注册号： 3120160003

王 军      注册号： 3120140056

估价报告出具日期： 二〇一七年七月五日

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据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/T50899）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，对上海市虹口区大连西路 230 弄 9 号 203 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，供虹口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虹口区大连西路 230 弄 9 号 203 室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为蔡■■■ 黄■■■ 蔡■■■ 土地权属性质为国有，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让，土地宗地号为虹口区曲阳路街道 268 街坊 11 丘，宗地（丘）面积为 48866.12 平方米；房屋建筑面积为 45.57 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1、总层数为 6 层，竣工日期为 1979 年。

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、权利限制 3 类登记簿信息。

根据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载，

估价对象于价值时点已设置房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人：上海市虹口区人民法院、上海市浦东新区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇一七年六月三十日（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。估价结果如下：

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）		321 （大写：叁佰贰拾壹万元整）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		70441

### 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。

本报告仅为上海市虹口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，即二〇一七年七月五日起至二〇一八年七月四日止。



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：二〇一七年七月五日

