



房地产估价报告

估价报告编号：沪科东房估字（2016）FC 第 1178 号

估价项目名称：上海市杨浦区鞍山三村 32 号 15 室
居住房地产估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海科东房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：顾正同 注册号：3120080026

杨才文 注册号：3120160037

估价报告出具日期：2016 年 12 月 10 日



致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则, 按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等技术规范和估价程序, 对上海市杨浦区鞍山三村 32 号 15 室的居住房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称: 上海市杨浦区鞍山三村 32 号 15 室居住房地产估价。

二、估价委托人: 上海市高级人民法院。

三、估价对象: 坐落于上海市杨浦区鞍山三村内, 为杨浦区鞍山三村 32 号 15 室建筑物产权及杨浦区四平街道 175 街坊 3 丘相应分摊土地使用权。权利人为张蕙纘、朱晓明、朱果明, 建筑面积为 31.67 平方米, 房屋用途为居住, 土地用途为住宅用地。

四、估价目的: 为估价委托人进行案件审理确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

五、价值时点: 2016 年 11 月 28 日。

六、价值类型:

(一) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

七、估价方法: 比较法、收益法。

八、估价结果如下:

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象于价值时点的市场价值为人民币贰佰壹拾壹万捌仟捌佰元整 (RMB: 211.88



万元)。

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
房地产评估价值	总价(万元)	211.88
	总价大写	贰佰壹拾壹万捌仟捌佰元整
	单价(元/m ²)	66902

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年12月9日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司
法定代表人:王伟
二〇一六年十二月十日



二、估价目的..... 11

三、估价对象..... 11

四、价值时点..... 11

五、价值类型..... 11

六、估价依据..... 11

七、估价原则..... 11

八、估价范围..... 11

九、估价方法..... 11

十、估价结果..... 11

十一、注册房地产估价师..... 11

十二、实地查勘期..... 11

十三、估价作业期..... 11

附件..... 16

一、上海市高级人民法院委托司法鉴定函(沪高法(2016)委房评第15号)复印件

二、《上海市不动产登记簿》复印件

三、估价对象图片资料

四、估价对象地理位置图

五、估价机构营业执照复印件

六、估价机构资质证书复印件

七、房地产估价师注册证书复印件