

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估法 GSQ2018001189 号

估价项目名称： 上海市青浦区徐泾镇育才路 555 弄 7 号 2001 室  
住宅房地产市场价值估价

估价委托人： 上海市高级人民法院

房地产估价机构： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 王 军      注册号： 3120140056

顾勇刚      注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇一八年五月十六日

## 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（2018）委房评第1017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，对青浦区人民法院受理的（2018）沪0118执821号案件所涉及的位于上海市青浦区徐泾镇育才路555弄7号2001室住宅房地产市场价值进行了估价，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值，供青浦区人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市青浦区徐泾镇育才路555弄7号2001室住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及室内固定装修），所在小区名称为“西郊美德苑”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为何 [REDACTED]，土地宗地号为青浦区徐泾镇6街坊78/1丘，使用期限为2003-12-22至2073-12-21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，土地用途为住宅用地，宗地（丘）面积为12015.72平方米；房屋建筑面积为91.75平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，房屋用途为居住，竣工日期为2010年，总层数为17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：上海农村商业银行川沙支行、杜志扬。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市青浦区人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市浦东新区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇一八年五月十一日（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）		397.00 (大写:叁佰玖拾柒万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		43270

#### 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。

本报告仅为上海市青浦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，即二〇一八年五月十六日起至二〇一九年五月十五日止。

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：二〇一八年五月十六日



# 上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 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、房地产权抵押、权利限制4类登记簿信息。
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

## 房屋状况及产权人信息

No:201808189499

房屋坐落	青浦区徐泾镇育才路555弄7号2001室		
幢号	7号	部位	2001室
建筑面积	91.75	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2010年
房屋用途	居住	总层数	17
权利人	[REDACTED]		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	青2013006470		
受理日期	2013-4-13	核准日期	2013-4-25
备注	青浦区不动产登记 资料查阅专用章		

打印日期: 2018年5月11日 10点13分3秒

经办人: 张涛