

上海市宝山区菊联路 589 弄 29 号 1-3 层  
住宅房地产市场价值估价报告

---

卷号：沪大雄房估法 GSQ2018001179 号

1 式 6 册/第 5 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。

2018 年 05 月 17 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956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，对黄浦区人民法院受理的（2015）黄浦执字第78号案件所涉及的位于上海市宝山区菊联路589弄29号1-3层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，供黄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宝山区菊联路589弄29号1-3层的住宅房地产（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饰装修），所在小区名称为“保利·叶上海”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为季玲、万，土地宗地号为宝山区刘行镇5街坊61/1丘，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为112700.40平方米；房屋建筑面积为235.23平方米，房屋类型为联列住宅，房屋结构为钢混，竣工日期为2010年，总层数为3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

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估 价值	总价 (万元)		1396 (大写:壹仟叁佰玖拾陆万元整)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		59346

### 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，提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

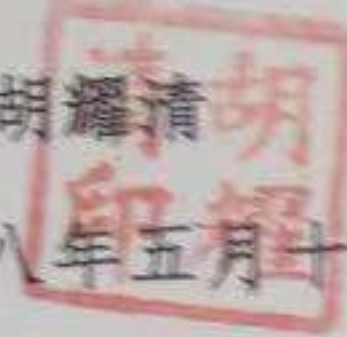
本报告仅为上海市黄浦区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一八年五月十七日起至二〇一九年五月十六日止。

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：二〇一八年五月十七日



邮局：估计对象周边有中国邮政局刘行邮政支局等；

#### 5) 环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域四周无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等；

(2) 人文环境：估价对象周边以住宅为主；

(3) 景观：估价对象位于1-3层，无特殊景观。

#### 6) 住宅集聚度

估价对象坐落于上海市宝山区菊联路589弄（保利·叶上海），其周边有保利·叶语、采菊苑、上坤·公园天地等住宅小区。

### 五、价值时点：

本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇一八年五月十一日。

### 六、价值类型：

1、价值类型：市场价值

2、价值定义：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。

3、价值内涵：

(1) 估价对象为国有土地上的房地产，根据估价目的，估价中将土地所有权按照实际设定为国有，建筑物设定为权利人所有；

(2) 估价对象土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅；

(3) 估价对象土地用途为住宅，房屋类型为联列住宅；

(4) 估价对象建筑面积为235.23平方米；

# 估价对象实地查勘照片

实地查勘人：注册房地产估价师 顾勇刚



单元入口



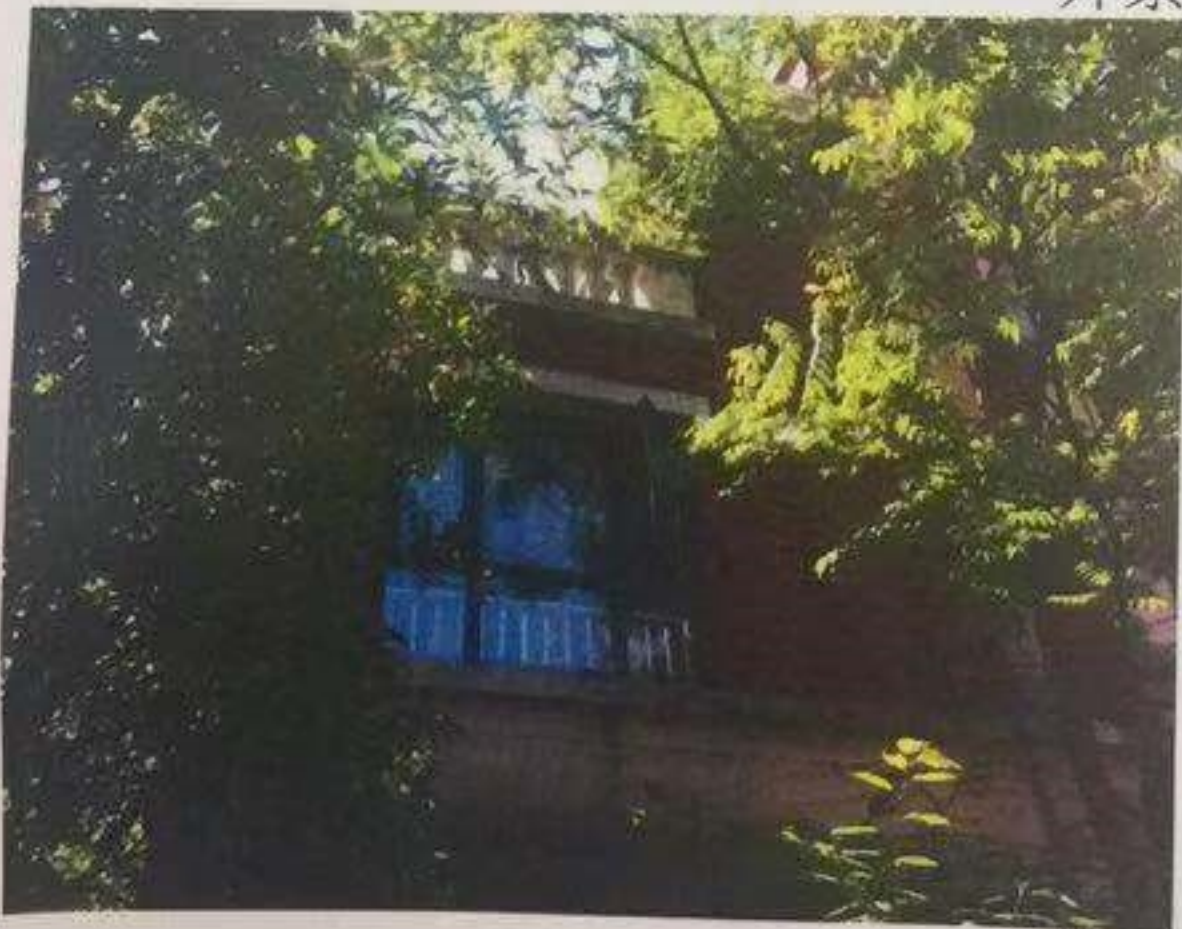
小区入口



外景



外景



外景



外景