

上海市宝山区云西路 219 弄 10 号

503 室居住房地产市场价值评估报告

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 2284 号]的委托，我对虹口区人民法院受理的(2016)沪 0109 执 2324 号一案所涉标的物“上海市宝山区云西路 219 弄 10 号 503 室”(以下简称“估价对象”)居住房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

- 一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市宝山区云西路 219 弄 10 号 503 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，建筑面积为 94.80 平方米，房屋类型为公寓，权利人为汤 、陈 、汤 。
- 三、价值时点：2017 年 9 月 25 日。
- 四、价值类型：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：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如下：（见下页）

总价: RMB 5,645,000元

(大写为人民币伍佰陆拾肆万伍仟元整)

折合建筑面积单价为59,546元/平方米

七、特别提示

- 1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出,本次评估结果以总价为准。
- 2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人:



2017年9月30日

2.1 名称: 估价对象位于宝山区高境镇“三花现代城·香梅苑”住宅小区内, 该住宅小区建于2008年, 由多幢高层住宅楼组成, 配套有地下车库及面积较大的公共绿地, 环境较好。

图 1: 估价对象所在住宅小区



资料来源: 估价师实地查勘拍摄

2.2 坐落: 估价对象所在住宅小区地址为宝山区云西路219弄, 地处中外环间, 四至范围北望殷高西路、南临云西路、西临高跃路、东临高境路; 距离人民广场约10公里, 至市中心距离适中。

图 2: 估价对象位置图



资料来源: 百度地图

5.5 空间布局与户型：估价对象所在单元平面布局为 2 梯 3 户，01 室-03 室自单元东侧呈顺时针方向排列。估价对象位于 503 室，房型为 2 房 2 厅 1 卫，进门为餐厅及客厅，卫生间与厨房依次位于餐厅与客厅的北侧；一房朝南一房朝西，阳台朝西。

5.6 竣工日期：2008 年

5.7 装饰装修与设施设备

据估价师实地查勘，估价对象建筑物装饰装修等情况明细如下：

表 4：估价对象装饰装修与设施设备状况表

项目	内容
外墙	刷涂料，部分贴面砖及石材
门窗	装有彩铝窗、防盗门，底层设门禁及对讲系统
公共部位	地面铺设地砖、墙面墙砖、墙顶刷涂料
电梯	配有 2 部 900kg 载重的广州日立电梯
室内装修	厅及走廊均为地面地砖、墙面刷乳胶漆、顶部刷乳胶漆及石膏线；房间内为木地板、墙面刷乳胶漆；厨房及卫生间均为地面地砖、墙面墙砖、PVC 吊顶；配套有厨卫设施；维护保养状况较好。
水电设施	独立电表、独立水表、上下水管
燃气设施	管道天然气
其它设施设备	预留电话接口、宽带网络接口、有线电视接口

图 5：估价对象所在部位



资料来源：估价师实地查勘拍摄

5.8 新旧程度与维护保养