

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：浦新估字（2018）第B0001号

估价项目名称：上海市黄浦区徐家汇路569号2203室

居住房地产市场价值评估

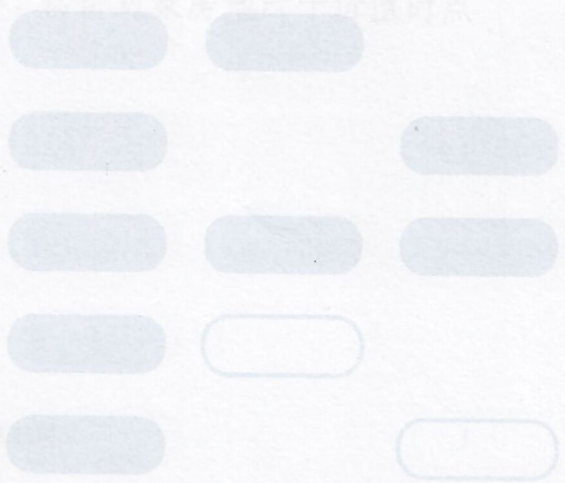
估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海百盛房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：唐子安 注册号 3120120027

韦超巧 注册号 3120140058

估价报告出具日期：2018年1月12日



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 3152 号]的委托，我对虹口区人民法院受理的(2017)沪 0109 执 4499 号一案所涉标的物“上海市黄浦区徐家汇路 569 号 2203 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：上海市黄浦区徐家汇路 569 号 2203 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 236.78 平方米，房屋类型为公寓，用途为居住，房屋权利人为李先斌。
- 三、价值时点：2017 年 12 月 30 日。
- 四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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 18,540,000元 (大写为人民币壹仟捌佰伍拾肆万元整)

折合建筑面积单价为78,301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: 华丁印光
2018年1月12日

四、估价对象 14
五、价值时点 14
六、价值类型 14
七、估价原则 14
八、估价依据 14
九、估价方法 14
十、估价结果 20
十一、注册房地产估价师 20
十二、实地查勘期 20
十三、估价作业期 20
附件 21
1、委托司法鉴定函(复印件)
2、估价对象位置图
3、估价对象实地查勘情况和相关照片
4、估价对象权属证明(《上海市不动产
5、房地产估价机构企业法人营业执照
6、房地产估价机构资质证书(复印件)
7、注册房地产估价师资质证书(复印件)