

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：浦新估字（2018）第B0230号

估价项目名称：上海市静安区延平路123弄3号29B室、29C室共
两套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

王 戎 注册号 3120070083

估价报告出具日期： 2018年9月11日

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海百盛房地产估价有限责任公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市静安区延平路123弄3号29B室、29C室 共两套居住房地产市场价值评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	浦新估字(2018)第B0230号		出具报告日期	2018年09月11日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	唐子安		签字估价师(二)	王戎
		其他估价师				
法定代表人		丁光华				
合作方						
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 静安区 延平路123弄3号29B室、29C室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	461.34平方米	
	居住类	公寓				
	非居住类					
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2018年08月30日				
	评估总价	39550000(元)				

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院出具的委托司法鉴定函[沪高法（2018）委房评第 2142 号]，我对上海市第二中级人民法院受理的（2018）沪 02 执 114 号一案所涉标的物“上海市静安区延平路 123 弄 3 号 29B 室、29C 室”（以下简称“估价对象”）共两套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：上海市静安区延平路 123 弄 3 号 29B 室、29C 室共两套居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，明细如下：

序号	部位	房地产权证	权利人	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	延平路 123 弄 3 号 29B 室	静 2004011086	冯	公寓	居住	264.13
2	延平路 123 弄 3 号 29C 室	静 2008001250	顾	公寓	居住	197.21
合计	—			—	—	461.34

三、价值时点：2018 年 8 月 30 日。
*29B 欠 1.47/月，2017 元开始付。
29C 没欠费。*

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 39,550,000元 (大写为人民币叁仟玖佰伍拾伍万元整)

明细详见下表:

单位: 人民币

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	延平路 123 弄 3 号 29B 室	264.13	2230	84428
2	延平路 123 弄 3 号 29C 室	197.21	1725	87470
合计	—	461.34	3955	—

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: [Signature]
2018年9月11日