

## 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	上海市虹口区瑞虹路383弄2号2502室居住房地 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(2019)第B0296A号		出具报告日期	2019年09月16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)	张丽娜		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 虹口区 瑞虹路383弄2号2502室				
	估价对象	土地面积		建筑面积	103.3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	2019年09月09日				
	评估总价	9500000(元)				
	评估单价	91965(元/平方米)				



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 2188 号]的委托，我对虹口区人民法院受理的（2018）沪 0109 执 746 号一案所涉标的物“上海市虹口区瑞虹路 383 弄 2 号 2502 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：上海市虹口区瑞虹路 383 弄 2 号 2502 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 103.30 平方米，房屋类型为公寓，结构为钢混。
- 三、价值时点：2019 年 9 月 9 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 9,500,000 元（大写为人民币玖佰伍拾万元整）

折合建筑面积单价为 91,965 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：丁

2019 年 9 月 16 日