

# 房地产估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2019）第 0340 号

估价项目名称：上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室  
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：上海国衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蔡朱红 3120040088 赵凯 3120140021

估价报告出具日期：二〇一九年十月十六日

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室房地产市场价格进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价目的

因静安区人民法院受理的（2016）沪 0106 执恢 171 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价格进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

### 二、估价对象

估价对象为上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室房地产，权利人为黄智勇，土地用途为住宅，房屋类型为新工房 1，建筑面积为 79.11 平方米。

### 三、价值时点

2019 年 9 月 27 日。

### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2019 年 9 月 27 日的市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

### 六、估价结果

上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室房地产于价值时点 2019 年 9 月 27 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币肆万玖仟肆佰肆拾元

（RMB 49,440 元/平方米）

总价格：人民币叁佰玖拾壹万壹仟贰佰元

（RMB 3,911,200 元）



## 七、特别提示

无

## 目录

致估价委托人函	2
估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表:谈勇

二〇一九年十月十六日



## 关于上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室 房地产市场价值评估的补充说明

上海市高级人民法院:

本公司于 2017 年 8 月 14 日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》(编号:沪高法(2017)委房评第 1940 号),对上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室(权利人为黄智勇,土地用途为住宅,房屋类型为新工房 1,建筑面积为 79.11 平方米)进行房地产市场价值评估,并分别于 2017 年 9 月 13 日出具了《房地产估价报告》(编号:沪国衡估字(2017)第 0246 号),2019 年 10 月 16 日出具了《房地产估价报告》(编号:沪国衡估字(2019)第 0340 号)。

我司出具的《房地产估价报告》(编号:沪国衡估字(2017)第 0246 号)和(编号:沪国衡估字(2019)第 0340 号)的报告使用期限均已过期,受贵院的委托,本公司对估价对象进行重新评估。

经估价委托人确认,价值时点确定为 2020 年 12 月 7 日。

现估价结果如下:

上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室房地产于价值时点 2020 年 12 月 7 日的市场价值为:

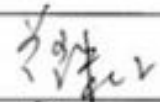
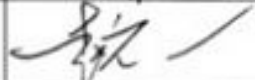
单位价格:每平方米人民币伍万壹仟柒佰贰拾元  
(RMB 51,720 元/平方米)

总价格:人民币肆佰零玖万壹仟陆佰元  
(RMB 4,091,600 元)



本补充说明使用期限自出具之日 2020 年 12 月 9 日至 2021 年 12 月 8 日止。

注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡朱红	3120040088		2020 年 12 月 9 日
赵 凯	3120140021		2020 年 12 月 9 日

备注:

1、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化,其室内装修情况与(编号:沪国衡估字(2017)第 0246 号)和(编号:沪国衡估字(2019)第 0340 号)估价报告中的室内装修情况描述保持一致。

2、本补充说明须与原报告《上海市静安区曲沃路 373 弄 1 号 1101 室房地产市场价值评估》(编号:沪国衡估字(2017)第 0246 号)和(编号:沪国衡估字(2019)第 0340 号)配合使用。

特此说明!

