

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估 G2017 (SQ) -101258 号

估价项目名称： 上海市杨浦区国晓路 500 弄 6 号 502 室住宅及  
地下 1 层车位 A96 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： 上海大雄房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 顾勇刚 注册号： 3120100008

王 军 注册号： 3120140056

估价报告出具日期： 二〇一七年七月十四日

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院的委托,根据贵院司法鉴定函【沪高法(2017)委鉴评第1545号】的委托,按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899)规定的估价程序,遵循房地产估价的一般原则,选用适宜的估价方法,对上海市第一中级人民法院受理的(2017)沪01执523号案件所涉上海市杨浦区国晓路500弄6号502室住宅及地下1层车位A96房地产市场价值进行了估价,现将有关情况和估价结果简要报告如下:

### 1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格,供上海市第一中级人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象坐落于上海市杨浦区国晓路500弄6号502室及地下1层车位A96,根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为廖爱惠,土地权属性质为国有建设用地使用权,土地用途为住宅,使用权取得方式为出让,土地宗地号为杨浦区新江湾城443街坊1丘,宗地(丘)面积为59254.00平方米;公寓建筑面积为302.44平方米,车位建筑面积为52.06平方米,房屋类型为公寓、其他,房屋结构为钢筋混凝土,总层数为12层,竣工日期为2012年。

根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,申请人本次申请查询房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、

房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查询共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押部位：国晓路 500 弄 6 号 502 室、抵押权人：上海浦东发展银行空港支行、登记证明号：杨 201310024977、最高债权限额：630 万元、债务履行期限：2013-12-13 至 2013-12-17、抵押部位：国晓路 500 弄 6 号 502 室、500 弄 6 号地下 1 层车位 A96、抵押权人：南洋商业银行（中国）有限公司上海分行、登记证明号：杨 201410006605、最高债权限额：2570 万元、债务履行期限：2012-11-27 至 2016-11-27。）及权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人：上海市第一中级人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市杨浦区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇一七年七月十三日（实地查勘期）

### 4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行评估。

### 6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、测算估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

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

结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价对象及结果           |                       | 估价方法 | 比较法、收益法                    |
|-------------------|-----------------------|------|----------------------------|
| 国晓路500弄6号<br>502室 | 总价(万元)                |      | 2574<br>(大写：贰仟伍佰柒拾肆万元整)    |
|                   | 单价(元/m <sup>2</sup> ) |      | 85108                      |
| 地下1层车位A96         | 总价(万元)                |      | 40                         |
|                   | 单价(元/m <sup>2</sup> ) |      | /                          |
| 汇总评估价值            | 总值(万元)                |      | 2614.00<br>(大写：贰仟陆佰壹拾肆万元整) |

特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市第一中级人民法院审理案件提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一七年七月十四日起至二〇一八年七月十三日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）  
 法定代表人：胡耀清  
 致函日期：二〇一七年七月十四日