

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估 G2017 (SQ) -100167 号

估价项目名称： 上海市长宁区长宁路 405 弄 2 号 3 号楼 1802 室
住宅房地产市场价值估价

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： 王 军 注册号： 3120140056

 顾勇刚 注册号： 3120100008

估价报告出具日期： 二〇一七年二月十日

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,对上海市长宁区长宁路405弄2号3号楼1802室住宅房地产市场价格进行了估价,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,供长宁区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长宁区长宁路405弄2号3号楼1802室,依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为■■■■■■■■■■。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,土地宗地号为长宁区江苏路街道34街坊5/3丘,宗地(丘)面积为4435.00平方米;房屋建筑面积为199.01平方米,房屋类型为公寓,房屋结构为钢混,竣工日期为2002年,总层数为19层。

依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载,申请人本次申请查阅房屋、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、权利限制3类登记簿信息。

房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制;限制人:上海市长宁区人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院。)

3. 价值时点

二〇一七年二月七日(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、评定估算等工作，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

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估 价值	总价（万元）		1604.00 (大写：壹仟陆佰零肆万元整)
	单价（元/m ² ）		80599

7. 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。

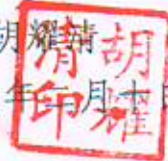
本报告仅为上海市长宁区人民法院审核案件提供价格参考。

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，即二〇一七年二月十日起至二〇一八年二月九日止。

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：二〇一七年二月十日



目 录

估价师声明.....	- 4 -
估价的假设和限制条件.....	- 5 -
房地产估价结果报告.....	- 7 -
一、估价委托人.....	- 9 -
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.....	- 13 -
六、价值类型.....	- 13 -
七、估价原则.....	- 14 -
八、估价依据.....	- 15 -
九、估价方法.....	- 16 -
十、估价结果.....	- 17 -
十一、注册房地产估价师.....	- 18 -
十二、实地查勘期.....	- 18 -
十三、估价作业期.....	- 18 -
附 件.....	- 19 -
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的其他文件资料	
6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见、结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本次估价过程中未受到任何干扰。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价对所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下假定它们是合法、真实、准确和完整的。若资料失实或有遗漏，本公司不负任何法律责任。

2、设定估价对象权利人通过合法途径取得估价对象土地使用权和建筑物所有权，并支付了有关税费。

3、本次估价设定估价对象与其他生产要素相结合在未来使用期限内能满足使用者正常使用和生产经营需要，即按照证载用途持续使用为假设前提，但未考虑其实际生产经营情况对房地产市场价值的影响。

4、本次估价对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本估价报告建立在建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范的基础上，否则估价结果不成立。

5、本次估价仅对估价对象外部作常规查勘，并未进行结构、装饰及设备内在的质量测试。本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

6、本次估价中在价值时点的市场价值标准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。

7、本次估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系

变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的估价特殊交易价格等对评估价值的影响。

二、未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假设。本次估价背离事实假设如下：

依据《上海市不动产登记簿》复印件记载，估价对象已设置房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市长宁区人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院。）。估价对象未设置房地产抵押状况信息、预告登记状况信息（预购房屋及预购房屋抵押）、文件登记信息、预告登记状况信息（建设工程抵押信息）、房屋租赁状况信息、异议登记信息、地役权状况信息等。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。本估价报告估价结果为设定估价对象权属完整状态下的房地产市场价格，未考虑因抵押、担保、债务或其他权利限制对估价对象价格的影响。

四、不相一致假设

不相一致假设指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，估价对象所依据的用途或权利人、名称、地

址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

因客观原因，注册房地产估价师未能进入估价对象室内进行现场查勘，故本次估价设定估价对象内部装修状况为普通装修。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告受上海市高级人民法院委托，为长宁区人民法院审理案件提供估价对象于价值时点（二〇一七年二月七日）的房地产市场价格，我公司对用作其他用途或第三人不负法律责任。

2、本估价报告的估价结果为估价对象在价值时点的现有条件、用途及使用状态下的房地产市场价格，注册房地产估价师认为本估价报告的使用期限为壹年，从估价报告出具之日起生效。但今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产市场价格产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

3、本估价报告未经双方书面同意，任何单位和个人不得将报告的全部或任何一部分用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

4、本估价报告附件是本报告的重要组成部分，使用本估价报告时请仔细阅读附件。本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

5、估价对象的占有、使用、处分等经济活动应依照国家或地方的有关政策法规合法进行，并应向有关部门缴纳相关税费。

6、发现本估价报告中文字、数据等错漏，请及时通知本房地产估价机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

7、上述事项发生变化如对估价结果产生影响，则本估价报告估价结论将不成立，本估价报告无效。

8、本估价报告由上海大雄房地产估价有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：上海市高级人民法院
审理法院：长宁区人民法院
审理法官：董幼华
联系地址：长宁区虹桥路1133号

二、房地产估价机构：

名称：上海大雄房地产估价有限公司
法定代表人：胡耀清
联系人：顾勇刚
地址：上海市长宁区长顺路11号908室
电话：021-59521223
传真：021-59521263

估价资格等级及证书编号：

房地产评估壹级 沪建房估证字[2016]16号
中国土地估价师协会颁发 注册证书A201131007号

三、估价目的：

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供长宁区人民法院审理案件参考。

四、估价对象：

1、估价对象范围界定、坐落位置：

本次估价对象为上海市长宁区长宁路405弄2号3号楼1802室住宅房地产，房屋建筑面积为199.01平方米及其相应分摊的国有出让住宅土地使用权。

2、估价对象权益状况

(1) 依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载，估价对象权益状况摘要如下：

①房屋状况及产权人信息摘录

房屋坐落	长宁路405弄2号3号楼1802室		
幢号	3号楼	部位	1802室
建筑面积	199.01	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	裁决	竣工日期	2002年
房屋用途	居住	总层数	19
权利人	■■■■■		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	长201002223		
受理日期	2010-1-8	核准日期	2010-1-28
备注			

②土地状况信息摘录

土地坐落	长宁路405弄2号3号楼1802室		
土地宗地号	长宁区江苏路街道34街坊5/3丘		
使用期限		土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	4435.00	使用权面积	0.00
独用面积	0	分摊面积	0
权利人	■■■■■		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	长201002223		
受理日期	2010-1-8	核准日期	2010-1-28
备注			

(2) 房地产他项权利状况

依据《上海市不动产登记簿》复印件记载，估价对象已设置房地产权利限制状况信息(限制类型：司法限制；限制人：上海市长宁区人民

法院、上海市杨浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院。)。估价对象未设置房地产抵押状况信息、预告登记状况信息（预购房屋及预购房屋抵押）、文件登记信息、预告登记状况信息（建设工程抵押信息）、房屋租赁状况信息、异议登记信息、地役权状况信息等。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。

（3）估价对象利用状况

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象法定用途为住宅。经注册房地产估价师实地查勘，实际用途为住宅。

3、估价对象实物状况

1) 土地基本状况:

（1）宗地名称：估价对象坐落于上海市长宁区江苏路街道 34 街坊 5/3 丘。

（2）土地使用权权属性质、使用权来源、用途：土地使用权权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为住宅。

（3）宗地（丘）面积、形状：宗地（丘）面积为 4435.00 平方米，土地形状规则。

（4）四至：东近江苏路，南近住宅区，西近长宁路，北近江苏路。

（5）地势及地质条件：地势平坦，地质条件（抗震能力）对地上建筑物无不良影响。

（6）基础设施状况：宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）。

（7）土地级别：根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》，估价对象所在区域土地等级为上海市住宅二级。

2) 建筑物基本状况

估价对象位于上海市长宁区长宁路405弄2号3号楼1802室住宅房地产，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，建筑面积为199.01平方米，竣工日期为2002年。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象为高层住宅楼房。估价对象位于其所在建筑物的第18层。估价对象所在建筑物入口安装有玻璃门。估价对象所在建筑物外立面部分为贴面砖，部分为刷涂料，塑钢窗。估价对象水、电及相关配套设施齐全，维护保养状况较好，新旧程度较新。

4、估价对象区位状况

1) 所在区域介绍

长宁区位于上海中心城区西部，东连静安区，西与西南邻闵行区，东南接徐汇区，北与普陀区以吴淞江（苏州河）为界。交通有新华路、江苏路、延安路、长宁路、虹桥路等主要道路，延安路高架、内环线、中环线、外环线和轨道交通2号线、3号线、4号线、10号线均通过区境。虹桥国际机场位于区域西部。区内有国家级开发区虹桥经济技术开发区，上海最集中的涉外高标准住宅商务办公综合区古北新区。

江苏路街道地处长宁区东部，与静安区、徐汇区接壤，是中共长宁区委、区人大、区政府、区政协机关所在地，是长宁区通往中心城区的门户。街道东起镇宁路、西至中山公园；南起华山路，北达长宁路、武定西路，总面积1.52平方公里，下设13个居委会。

2) 位置状况

估价对象位于上海市长宁区长宁路405弄2号3号楼1802室，位于其所在建筑物中的第18层。西临长宁路。

3) 交通状况

估价对象所在区域道路状况较好，周边主要有13路、54路、316路、

737路、765路、941路及轨道交通2号线、11号线等公交线路，无严重交通管制，整体交通状况较好。

4) 基础设施状况

估价对象所在宗地为长宁区江苏路街道34街坊5/3丘，其宗地红线外基础设施达到“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），故估价对象基础设施较完善。

5) 公建生活设施状况

估价对象所在区域周边有联华超市、华联超市、好德便利店、中国工商银行、上海银行、中国建设银行、上海市长宁区华阳地段医院、静安区曹家渡街道社区卫生服务中心、上海交通大学医学院附属同仁医院等公建生活设施，故估价对象公建生活设施状况较好。

6) 环境状况

估价对象位于长宁路405弄，其所在区域道路车流量一般，无明显的空气和噪音污染，周边无特殊景观，故估价对象自然、人文、景观环境一般。

7) 住宅集聚度

估价对象所在小区名称为花园村雅苑，其周边有金谷苑、静安风华苑等住宅小区，故估价对象所在区域住宅集聚度较高。

五、价值时点:

本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇一七年二月七日。

六、价值类型:

价值类型：市场价值

价值定义：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。

本次估价对象土地为国有出让住宅，宗地红线外开发程度达到“七通”（通路、供水、供电、通讯、通天然气、排雨水、排污水），房屋类型为公寓。

本次估价结果为满足全部假设和限制条件下估价对象建筑物所有权及相应国有出让住宅土地使用权于价值时点（二〇一七年二月七日）的房地产市场价格。

七、估价原则：

本次估价遵循以下原则：

1、独立客观公正原则：注册房地产估价师在中立的立场上，评估出估价对象公平合理的价值。在本次估价过程中注册房地产估价师并未受到有关当事人和估价委托人等外部因素的干扰；与有关当事人和估价委托人并未有利益关系；本房地产估价机构是独立的法人机构。

2、合法原则：房地产估价是以估价对象合法取得、合法使用、合法交易或合法处分为前提。估价对象四至清楚，权属来源合法。故本次估价遵循此项原则。

3、替代原则：即指同类的房地产之间的价格不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。房地产正常合理价格应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格。在同一市场中，效用相近的房地产，其价值相互牵制趋于一致，即同类房地产之间的价格不得明显偏离。所以具有替代性，故本次估价遵循此项原则。

4、最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用为前提。估价对象的最高最佳利用在法律上允许，技术上可能，财务上可行及价值最大化。注册房地产估价师认为维持现状最能体现其价值，故本次估价遵循此项原则。

5、价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，故本次估价遵循价值时点原则。

八、估价依据：

1、有关法律、法规、行政规章

<1>《中华人民共和国土地管理法》【主席令第 28 号】

<2>《中华人民共和国土地管理法实施条例》【国务院令第 256 号】

<3>《中华人民共和国城市房地产管理法》【主席令第 72 号】

<4>《中华人民共和国物权法》【主席令第 62 号】

<5>《中华人民共和国合同法》【主席令第 15 号】

<6>《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第 50 号】

<7>《中华人民共和国城乡规划法》【主席令第 74 号】

<8>《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》【法释（2004）16 号】

<9>《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》【法释（2005）14 号】

2、有关规范与技术标准

<1>中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】

<2>中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》

【GB/T50899】

<3>《上海市高级人民法院关于法院司法委托鉴定收费标准和工作时限的约定》【沪高法[2006]第26号】

<4>《上海市高级人民法院关于实施《上海法院司法鉴定委托工作规则(试行)》的通知》【沪高法[2005]第402号】

3、估价委托人提供的有关资料

<1>上海市高级人民法院委托司法鉴定函【沪高法(2017)委房评第153号】复印件

<2>《上海市不动产登记簿》复印件及其他相关资料

4、有关市场资料

<1>相关区域房屋销售资料

<2>相关区域房屋租赁资料

<3>上海市建筑工程造价信息

5、注册房地产估价师实地查勘资料

注册房地产估价师实地查勘所拍摄的估价对象照片等资料

九、估价方法:

估价方法概述:

(1) 比较法: 比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其步骤为: 搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

其测算公式为:

可比实例比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

估价对象比较价值=(可比实例比较价值 1+可比实例比较价值 2+……可比实例比较价值 N)/N, 其中 N 大于或等于 3。

(2) 收益法: 预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法, 应区分报酬资本化法和直接资本化法, 报酬资本化法估价时, 应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。

收益法估价的基本步骤为: 选择具体估价方法(全剩余寿命模式、持有加转售模式或直接资本化法模式)→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

持有加转售模式的计算公式:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V-----收益价值(元或元/m²)

A_i-----期间收益(元或元/m²)

V_t-----期末转售收益(元或元/m²)

Y_i-----未来第 I 年的报酬率(%)

Y_t-----期末报酬率(%)

t-----持有期(年)

综上所述, 考虑到市场上普遍存在的租金偏低造成租售比倒挂, 收益价格不能完全体现估价对象市场价值, 故本次估价以比较法为主, 同时辅以收益法进行估价。

十、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为：


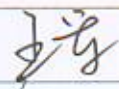


估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		1604.00 (大写：壹仟陆佰零肆万元整)
	单价（元/m ² ）		80599

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册房地产估价师	签名	签名日期
王军			2017年2月10日
顾勇刚			2017年2月10日

十二、实地查勘期：自二〇一七年二月七日起二〇一七年二月七日止

十三、估价作业期：自二〇一七年一月十六日起至二〇一七年二月十日止

附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价所依据的其他文件资料
- 6、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114772857696G

证照编号 14000000201608250612

名称 上海大雄房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 嘉定区金沙江路 3131 号 4 幢东区 1104 室
法定代表人 胡耀清
注册资本 人民币 200.0000 万元整
成立日期 2005 年 3 月 17 日
营业期限 2005 年 3 月 17 日 至 2035 年 3 月 16 日
经营范围 房地产(土地)估价,有关项目预决算,项目可行性论证,咨询服务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2016 年 08 月 25 日

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 胡耀清

住所：上海市嘉定区金沙江路3131号4幢东区1104室

营业执照注册号：310114001288234

资质等级：一级

行政许可决定书号：沪建房估许【2016】20号

证书编号：沪建房估证字【2016】16号

有效期限：2016年07月20日至2019年07月19日



行政许可科
2016年07月12日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00067288

姓名 / Full name

王军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

341103198206075033

注册号 / Registration No.

3120140056

执业机构 / Employer

上海大雄房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-11-19

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00108855

姓名 / Full name

顾勇刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310110197501171231

注册号 / Registration No.

3120100008

执业机构 / Employer

上海大雄房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-26

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

上海市高级人民法院

委托司法鉴定函

沪高法（2017）委房评第 153 号

上海大雄房地产估价有限公司：

长宁区人民法院受理的（2016）沪 0105 执 4874 号一案所涉标的物（长宁路 405 弄 2 号 3 号楼 1802 室）的房地产评估需求，经我院于 2017 年 1 月 16 日电脑配对确定，委托你公司办理。

具体工作事宜请你公司与该法院 [REDACTED] 法官联系（电话：[REDACTED]）。

特此委托。



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、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, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

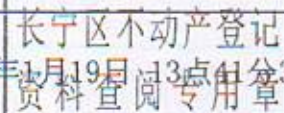
房屋状况及产权人信息

No:201700785565

房屋坐落	长宁路405弄2号3号楼1802室		
幢号	3号楼	部位	1802室
建筑面积	199.01	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	裁决	竣工日期	2002年
房屋用途	居住	总层数	19
权利人	[REDACTED]		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	长2010002223		
受理日期	2010-1-8	核准日期	2010-1-28
备注			

经办人: 钟丰优

打印日期: 2017年1月19日 13点41分32秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、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, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No:201700785567

土地坐落	长宁路405弄2号3号楼1802室		
土地宗地号	长宁区江苏路街道34街坊5/3丘		
使用期限		土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	住宅
宗地(丘)面积	4435.00	使用权面积	0.00
自用面积	0	分摊面积	0
权利人	[REDACTED]		
共有人及共有情况	共同共有		
房地产权证号	长2010002223		
受理日期	2010-1-8	核准日期	2010-1-28
备注			

经办人: 钟丰优

打印日期: 2017年1月19日 13点41分32秒

长宁区不动产登记
资料查阅专用章

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、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, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地、权利限制3类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房地产权利限制状况信息

No:201700785571

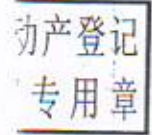
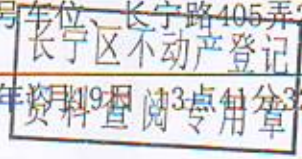
房地产坐落	长宁路405弄2号3号楼1802室		
幢号	3号楼	部位	1802室
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2015)长民一(民)初字第805号
限制方式	轮候查封	登记证明号	长201505001095
限制人	上海市长宁区人民法院		
限制原因	财产保全。		
限制起始日期	2015-2-2	预计结束日期	2017-2-2
受理日期	2015-2-2		
备注	C2015090		
房地产坐落	长宁路405弄2号3号楼1802室等		
幢号	3号楼	部位	1802室
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2015)长执字第155号
限制方式	轮候查封	登记证明号	长201505002596
限制人	上海市长宁区人民法院		
限制原因	法院执行。		
限制起始日期	2015-3-24	预计结束日期	2018-3-24
受理日期	2015-3-25		
备注	C2015231 具体限制部位: 长宁路405弄2号3号楼1802室、长宁路1898弄6号2602室及地下一层1号车位。		
房地产坐落	长宁路1898弄6号2602室等		
幢号	3号楼	部位	1802室
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2015)杨执字第3496号
限制方式	轮候查封	登记证明号	长201505012004
限制人	上海市杨浦区人民法院		
限制原因	法院执行。		
限制起始日期	2015-11-4	预计结束日期	2018-11-4
受理日期	2015-11-4		

长宁区
资料查

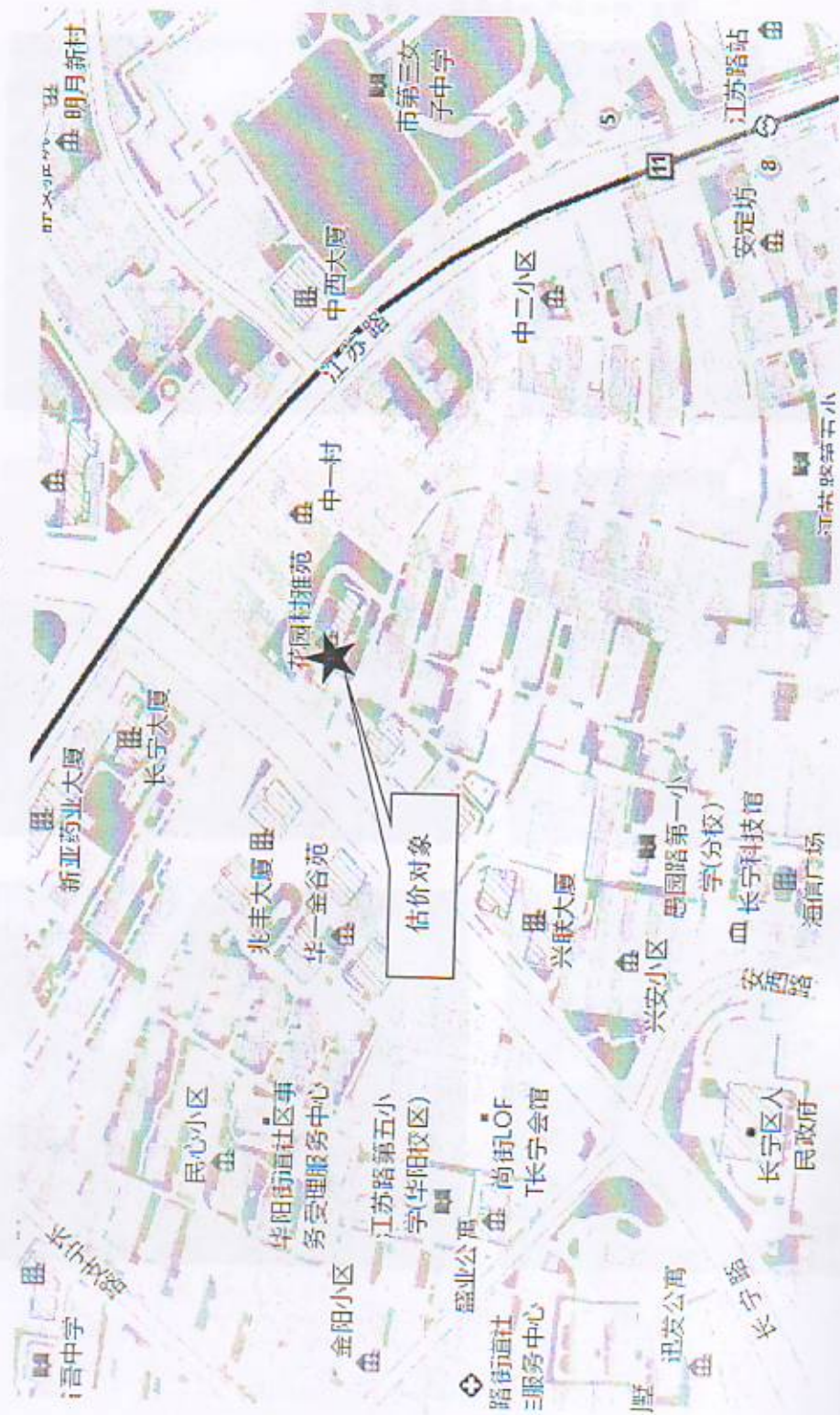
备注	C2015951 具体限制部位：长宁路1898弄6号2602室及地下一层1号车位、长宁路405弄2号3号楼1802室。		
房地产坐落	长宁路1898弄6号2602室等		
幢号	3号楼	部位	1802室
限制类型	司法限制	限制文件编号	(2016)沪0115执12650号之
限制方式	轮候查封	登记证明号	长201605010494
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	法院执行。		
限制起始日期	2016-8-19	预计结束日期	2019-8-19
受理日期	2016-8-19		
备注	C2016820 具体限制部位：长宁路1898弄6号2602室及地下一层1号车位、长宁路405弄2号3号楼1802室。		

经办人：钟丰优

打印日期：2017年9月9日 3点1分32秒



估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片

实地查勘人：注册房地产估价师 王军



临路状况



入口



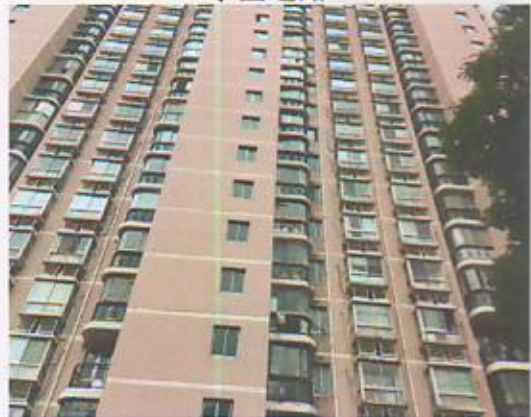
门牌号



小区道路



外景



外景