

上海市长宁区威宁路 511 弄  
22 号 1101 室及 A 区地下车库  
地下 1 层车位 57  
房地产市场价值评估

上海国衡房地产估价有限公司

SHANGHAI GUOHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

## 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，对上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 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

因长宁区人民法院受理的（2016）沪 0105 执 4671 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其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

估价对象为上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 房地产，权利人为上海 [REDACTED]，土地用途为住宅，其中威宁路 511 弄 22 号 1101 室房屋类型为公寓，建筑面积为 292.91 平方米；A 区地下车库地下 1 层车位 57 房屋类型为其他，建筑面积 23.88 平方米。

### 三、价值时点

2017 年 2 月 9 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 2017 年 2 月 9 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

上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 房地产于价值时点 2017 年 2 月 9 日的市场价值为：

**总 价 格：人民币壹仟柒佰肆拾捌万肆仟元**

**(RMB 17,484,000 元)**

**单位价格：每平方米人民币伍万玖仟陆佰玖拾元**

**(RMB 59,690 元/平方米)**

### 七、特别提示

截止价值时点，根据相关当事人提供的《上海市房屋租赁合同》（复印件）（详见附件五）显示，估价对象存有租约限制。经与估价委托人沟通后确认，本次评估考虑租约限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年二月二十二日



# 关于上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区 地下车库地下 1 层车位 57 房地产评估补充说明

上海市高级人民法院：

我司于 2016 年 12 月 19 日在贵院通过电脑配对方式抽取了上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 房地产评估委托函[编号为：沪高法（2016）委房评第 3646 号]，于 2017 年 2 月 9 日进行了现场查勘工作，并于 2017 年 2 月 22 日出具了《房地产估价报告》[沪国衡估字（2017）第 1011 号]。

现应估价委托人要求，将上述估价报告中估价对象威宁路 511 弄 22 号 1101 室房地产及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 价格分别单列。

上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 房地产于价值时点 2017 年 2 月 9 日的市场价值为：

**总 价 格：人民币壹仟柒佰肆拾捌万肆仟元**

**（RMB 17,484,000 元）**

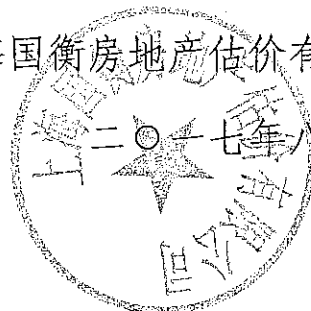
评估结果明细表如下：

房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	总价格 (RMB 万元)
威宁路 511 弄 22 号 1101 室	1101 室	292.91	1729.5
	地下 1 层车位 57	23.88	18.9

特别提示：截止价值时点，根据相关当事人提供的《上海市房屋租赁合同》（复印件）显示，估价对象存有租约限制（租金

中包含车位使用费), 经与估价委托人沟通后确认, 本次评估考虑租约限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司



二〇一七年八月四日

## 房地产估价补充报告

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托[上海市高级人民法院委托司法鉴定函：沪高法（2016）委房评第 3646 号]，于 2016 年 12 月 19 日至 2017 年 2 月 22 日对上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 [土地用途为住宅，其中 1101 室房屋类型为公寓，建筑面积为 292.91 平方米；A 区地下车库地下 1 层车位 57 房屋类型为其他，建筑面积 23.88 平方米] 房地产市场价格价值（带租约）进行了评估。

现我公司出具的房地产估价报告{编号：沪国衡估字（2017）第 1011 号}中估价报告应用的有效期已过，受贵院的委托，本公司对估价对象进行重新评估，价值时点确定为 2018 年 2 月 22 日。

现估价结果如下：

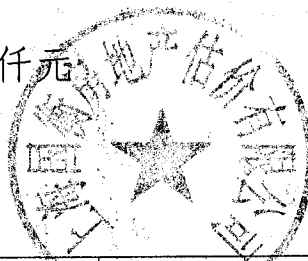
上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 房地产于价值时点 2018 年 2 月 22 日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹仟柒佰柒拾万叁仟元

（RMB 17,703,000 元）

评估结果明细表如下：

房屋坐落	部位	建筑面积（平方米）	总价格（RMB 万元）
威宁路 511 弄 22 号	1101 室	292.91	1751.34
1101 室	地下 1 层车位 57	23.88	18.96



备注:

1、截止价值时点，根据相关当事人提供的《上海市房屋租赁合同》（复印件）显示，估价对象存有租约限制。经与估价委托人沟通后确认，本次评估考虑租约限制对房地产价格的影响。

2、本补充报告需与原报告《上海市长宁区威宁路 511 弄 22 号 1101 室及 A 区地下车库地下 1 层车位 57 房地产市场价值评估》配合使用。

上海国衡房地产估价有限公司

2018 年 2 月 24 日

