

上海市浦东新区  
耀华路 87 弄 4 号 301 室及  
63 号地下 1 层车位 C-020  
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.

中国·上海

SHANGHAI CHINA

## 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，对上海市浦东新区耀华路 87 弄 4 号 301 室及 63 号地下 1 层车位 C-020 房地产价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

#### 一、估价目的

因宝山区人民法院受理的（2015）宝执字第 891 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产价值进行评估，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

估价对象为上海市浦东新区耀华路 87 弄 4 号 301 室及 63 号地下 1 层车位 C-020 房地产，权利人为吴 ，无共有人，其中 4 号 301 室房屋类型为公寓，土地用途为住宅，建筑面积为 142.28 平方米；63 号地下 1 层车位 C-020 房屋类型为其他，土地用途为住宅，建筑面积为 30.75 平方米。

#### 三、价值时点

2017 年 6 月 29 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 6 月 29 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

上海市浦东新区耀华路 87 弄 4 号 301 室及 63 号地下 1 层车位 C-020 房地产于价值时点 2017 年 6 月 29 日的市场价值为：

总价格：人民币壹仟零贰拾玖万玖仟元

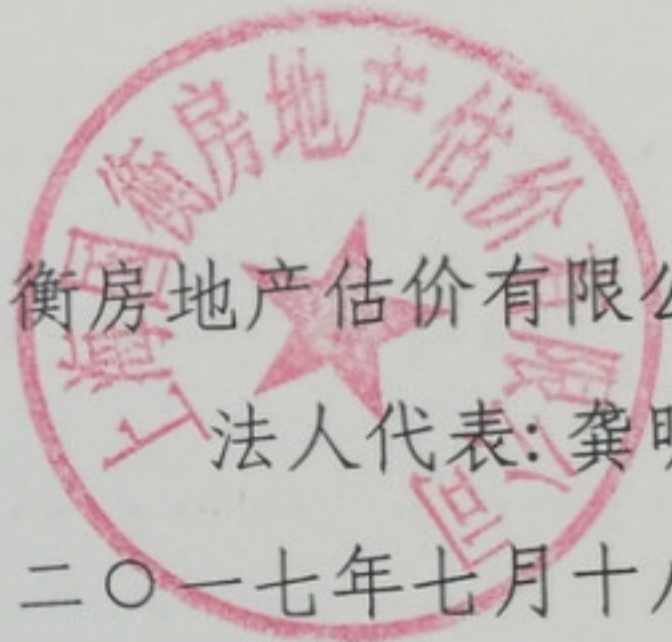
（RMB 10,299,000 元）

评估结果明细表如下:

房屋坐落	幢号	部位	建筑面积	单位价值	总价值 (RMB 万元)
耀华路 87 弄 4 号 301 室	4	301	142.28m <sup>2</sup>	71,120 元/平方米	1011.9
	87 弄 63 号	地下 1 层车位 C-020	30.75m <sup>2</sup>	18 万元/车位	18

七、特别提示  
无

上海国衡房地产估价有限公司



法人代表: 龚明荣

二〇一七年七月十八日

格的方法。测算步骤如下：1、收集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

● 收益法

收益法是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。测算步骤如下：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率或资本率、收益乘数；5、计算收益价值。

十、估价结果

上海市浦东新区耀华路 87 弄 4 号 301 室及 63 号地下 1 层车位 C-020 房地产于价值时点 2017 年 6 月 29 日的市场价值为：

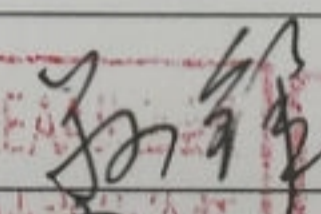
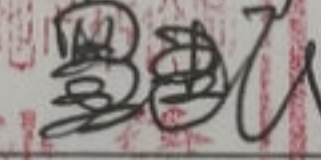
总价格：人民币壹仟零贰拾玖万玖仟元

(RMB 10,299,000 元)

评估结果明细表如下：

房屋坐落	幢号	部位	建筑面积	单位价值	总价值 (RMB 万元)
耀华路 87 弄 4 号 301 室	4	301	142.28m <sup>2</sup>	71,120 元/平方米	1011.9
	87 弄 63 号	地下 1 层车位 C-020	30.75m <sup>2</sup>	18 万元/车位	18

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙锋	3119960050		2017 年 7 月 18 日
窦建民	3119960069		2017 年 7 月 18 日

十二、实地查勘期

本报告的实地查勘期为 2017 年 6 月 29 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2017 年 4 月 10 日至 2017 年 7 月 18 日止。

长清北路，北临雪野二路。小区距市中心人民广场直线距离约 6 公里。

## (2) 商服配套设施

估价对象周边主要以住宅为主，附近有新世纪花苑、上钢二村、上钢三村等住宅小区，商业配套、公共服务、文化娱乐设施齐全，目前周边有新世纪小学、海富耀华幼儿园、上海常青中学、工商银行、建设银行、上钢集贸市场、农工商超市、复旦大学附属眼耳鼻喉科医院浦东分院等。

## (3) 市政基础设施条件

估价对象市政基础设施齐全，已具备红线内外“七通”（路通、电通、上水通、雨水通、污水通、通讯通、燃气通）的条件。

## (4) 对外交通状况

估价对象周边主要道路有耀华路、上南路等，通行状况良好，道路通达度较高。估价对象周边有轨道交通七、八号线（耀华路站），公交线路有 82 路、576 路、734 路、786 路、818 路、978 路、981 路、1049 路、隧道一线等线路。

## (5) 环境质量度

估价对象周边区域主要以住宅为主，对环境的污染较少，目前估价对象所在区域整体环境质量的总体水平处于相对稳定态势。

## 五、价值时点

价值时点采用实地查勘期 2017 年 6 月 29 日。

## 六、价值类型

本报告提供的价格为估价对象[上海市浦东新区耀华路 87 弄 4 号 301 室及 63 号地下 1 层车位 C-020 房地产，土地用途为住宅，其中 301 室房屋类型为公寓，建筑面积为 142.28 平方米；63 号地下 1 层车位 C-020 房屋类型为其他，建筑面积 30.75 平方米]在本报告全部限制条件下于价值时点（2017 年 6 月 29 日）的市场价值。

所谓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。