

上海市虹口区  
同鸣路 140 弄 1 号 502 室  
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，对上海市虹口区同鸣路 140 弄 1 号 502 室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价目的

因虹口区人民法院受理的（2017）沪 0109 执 2128 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值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

### 二、估价对象

估价对象为上海市虹口区同鸣路 140 弄 1 号 502 室房地产，权利人为黄益龙，土地用途为住宅，房屋类型为新 2，建筑面积为 101.18 平方米。

### 三、价值时点

2017 年 11 月 14 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 11 月 14 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

上海市虹口区同鸣路 140 弄 1 号 502 室房地产于价值时点 2017 年 11 月 14 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币陆万零柒佰玖拾元

(RMB 60,790 元/平方米)

总 价 格：人民币陆佰壹拾伍万壹仟元

(RMB 6,151,000 元)



## 七、特别提示

根据《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[沪高法(2017)委房评第2641号],本次委托评估的估价对象为同鸣路140弄1号502室。根据相关当事人提供的《上海市房地产权证》[沪房地虹字(1999)第003287号]显示,估价对象产证登记房地座落为西江湾路140弄1号502室。根据估价师现场查勘,估价对象现门牌号已更改为同鸣路140弄1号502室,提请报告使用者注意。

上海国衡房地产估价有限公司  
法人代表: 龚明荣  
二〇一七年十月二十四日



房屋坐落：西江湾路140弄1号

部位：502室

建筑面积：101.18平方米

房屋类型：新2

房屋结构：混合一等

竣工日期：1997年7月

总层数：7

## (2) 土地登记状况

土地宗地号：广中路街道226街坊16/1丘(1-55)

土地权属性质：国有

用途：住宅

宗地(丘)面积：7426.00平方米

## 3、房地产权利状况

根据《上海市房地产权证》[沪房地虹字(1999)第003287号]显示，估价对象土地为国有土地，土地使用权人及房屋所有权人为黄益龙。

根据估价师在虹口区不动产登记事务中心调查的资料，估价对象存在房地产抵押状况及房地产权利限制状况。本报告的估价目的是为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考，故本报告提供的估价结果未考虑房地产抵押状况及房地产权利限制状况对房地产价格的影响。

## 4、房地产利用现状

根据估价师现场查勘，估价对象法定用途为住宅，现处于正常使用状态。

## 5、土地状况

估价对象所在土地东为西江湾路，南为同鸣路，西为中山北一路，北为花园路。估价对象所在地块土地总体形状规则，地势平坦，土地开发完善，达到七通水平(路通、电通、上水通、雨水通、污水通、通讯通、燃气通)。

## 6、建筑物现状

# 估价对象实地查勘情况和相关照片



国家注册房地产估价师顾娟已于2017年11月14日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。