

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2018)(估)字第01231号

估价项目名称：广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路3号中海
千灯湖花园地下室车位A1-164、165号房地产司
法鉴证估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海城市房地产估价有限公司

注册房地产估价师：胡爱萍(注册号：3120040036)

余 堃(注册号：3120130030)

估价报告出具日期：2018年5月2日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为广东省佛山市南海区桂城街道灯湖西路 3 号中海千灯湖花园地下室车位 A1-164、165 号房地产。所在物业名称为“中海千灯湖花园”。

根据《佛山市（南海区）不动产登记信息查询结果》记载，估价对象的权利人为 [REDACTED] 土地权利类型为国有土地使用权，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，共用土地面积为 154780.2 平方米，土地使用期限至 2081 年 1 月 14 日止。

估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，总高 2 层，竣工于 2013 年 1 月 4 日，总建筑面积为 50.26 平方米（A1-164、165 号均分别为 25.13 平方米）。

根据《佛山市（南海区）不动产登记信息查询结果》记载，至价值时点，估价对象已被上海市第二中级人民法院查封。除此之外，估价对象未

见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2018年3月12日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：400,000元

大写金额：肆拾万元整

坐落	车位总价(万元)	大写金额
灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位A1-164号	20	贰拾万元整
灯湖西路3号中海千灯湖花园地下室车位A1-165号	20	贰拾万元整
总计	40	

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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2018年5月2日起至2019年5月1日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一八年五月二日