

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 大雄房估法 GSQ2018001957 号

估价项目名称： 上海市金山区山阳镇卫清东路 2588 弄 51 号

1-3 层花园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： 二〇一八年八月二日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2018）委房评第1708号】的委托，按照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》、《房地产估价基本术语标准》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，对金山区人民法院受理的（2017）沪0116执2638号案件所涉及的位于上海市金山区山阳镇卫清东路2588弄51号1-3层花园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，供金山区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市金山区山阳镇卫清东路2588弄51号1-3层花园住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权），所在小区名称为“现代御墅”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为封■■■、曹■■■，土地宗地号为金山区山阳镇5街坊84/2丘，使用期限为2013-12-10至2074-8-30止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地（丘）面积为39790.00平方米；房屋建筑面积为356.73平方米（其中地下建筑面积为91.73平方米），房屋类型为花园住宅，房屋结构为混合1，竣工日期为2012年，房屋用途为居住，总层数为3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，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（1、抵押权人：上海银■■■有限公司虹■■■行；登记证明号：金201418017338；2、抵押权人：上海金■■■利■■■有限公司；登记证明号：金201618007209。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市金山区人民法院、上海市虹口区人民法院、上海市徐汇区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一八年七月二十四日（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。

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

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	728 (大写:柒佰贰拾捌万元整)	
	折合地上建筑面积单价（元/m ² ）	27472	

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。

本报告仅为上海市金山区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一八年八月二日起至二〇一九年八月一日止。

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：二〇一八年八月二日

上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海大雄房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市金山区山阳镇卫清东路2588弄51号1-3 层花园住宅房地产市场价值估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	大雄房估法GSQ2018001957号		出具报告日期	2018年08月02日	
	参与该项目的房 地产估价师姓名 及其作用	签字估价师(一)	顾勇刚		签字估价师(二)	王军
		其他估价师				
法定代表人		胡耀清				
合作方						
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)	坐落	上海市 金山区				
	估价对象	土地面积		建筑面积	356.73平方米	
	居住类	花园住宅				
	非居住类					
估价 目的	估价服务	拍卖				
估价 结果	价值时点	2018年07月24日				
	评估总价	7280000 (元)				