

## 上海市房地产估价报告摘要备案表



\* 2 0 1 9 0 0 0 7 2 7 4 2 \*

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	上海市宝山区美丹路18弄58号301室		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	大雄房估法GSQ2018003820号		出具报告日期	2018年12月28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)	舒明		签字估价师(二)	顾勇刚
		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 宝山区 上海市宝山区美丹路18弄58号				
	估价对象	土地面积		建筑面积	196.79平方米	
		居住类	公寓			
	非居住类					
	估价 目的	估价服务	拍卖			
估价 结果	价值时点	2018年12月13日				
	评估总价	7690000(元)				



## 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 3256 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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）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，对上海市浦东新区人民法院受理的（2016）沪 0115 执 11012 号案件所涉及的位于上海市宝山区美丹路 18 弄 58 号 301 室（复式）住宅房地产市场价值进行了估价，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值，供上海市浦东新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宝山区美丹路 18 弄 58 号 301 室（复式）住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及室内固定装修），所在小区名称为“美兰湖花园”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海：有限公司，土地宗地号为宝山区罗南镇 5 街坊 64/3 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用期限为 2007-11-28 至 2077-11-27 止，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 120594.80 平方米；房屋建筑面积为 196.79 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，房屋结构为钢混，竣工日期为 2011 年，总层数为 4 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、预购房屋及抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象已登记预购房屋抵押状况信息（预购房屋权利人：张 、万 ，抵押权人：上海 有限公司闵行支行，登记证明号：宝 201011016774，债权数额：3280000 元，债务履行期限：期限从 2010-4-22 至 2032-4-22）；估价对象已登记权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制方式：预查封；限制人：上海市浦东新区人民法院，限制文件编号：（2016）沪 0115 执 11012-2 号）。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。

### 3. 价值时点

二〇一八年十二月十三日（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

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估 价值	总价 (万元)		769 (大写: 柒佰陆拾玖万元整)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		39077

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, 提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新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, 即二〇一八年十二月二十八日起至二〇一九年十二月二十七日止。



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: 二〇一八年十二月二十八日