

上海市浦东新区周浦镇牟家浜东路 129 弄 78 号 201 室住宅及
74、79 号地下 1 层车位 55 室车位
房地产市场价值估价报告

卷号：沪大雄房估法 GSQ2018003840 号

1 式 6 册/第 4 册



上海大雄房地产估价有限公司
SHANGHAI DAXIONG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

本报告仅供估价委托人为本估价目的使用，使用权归估价委托人所有
未经估价委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2019 年 1 月 2 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 3371 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，对浦东新区人民法院受理的（2018）沪 0115 执 16829 号案件所涉及的位于上海市浦东新区周浦镇年家浜东路 129 弄 78 号 201 室住宅及 74、79 号地下 1 层车位 55 室车位房地产市场价值进行了估价，现将有关情况 and 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浦东新区周浦镇年家浜东路 129 弄 78 号 201 室及 74、79 号地下 1 层车位 55 室车位房地产（财产范围包括房屋、车位所有权，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“印象春城”，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汉韩投资管理有限公司，土地宗地号为周浦镇 26 街坊 2/11 丘，使用期限为 2017-1-11 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，宗地（丘）面积为 258097.00 平方米；房屋建筑面积为 89.30 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，竣工日期为 2011 年，房屋用途为居住，

总层数为 15 层；车位建筑面积为 32.66 平方米，房屋类型为其他，房屋结构为钢混，竣工日期为 2011 年，房屋用途为特种用途。

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、文件 5 类（其中车位共有房屋、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（部位：201，抵押权人：浙江泰隆商业银行股份有限公司上海分行。部位：地下 1 层车位 55，抵押权人：浙江泰隆商业银行股份有限公司上海分行）、房地产权利限制状况信息（部位：201，限制类型：司法限制；限制人：上海市浦东新区人民法院。部位：地下 1 层车位 55，限制类型：司法限制；限制人：上海市浦东新区人民法院）、估价对象已登记文件状况信息（申请人：上海银行股份黄浦支行、中国农业银行上海市虹口曲阳支行）。

3. 价值时点

二〇一八年十二月二十七日（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

十、估价结果：

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

估价对象及结果		估价方法	比较法、收益法
周浦镇年家浜东路 129 弄 78 号 201 室	总价 (万元)		403
	单价 (元/m ²)		45129
周浦镇年家浜东路 129 弄 74、79 号地下 1 层车位 55 室	总价 (万元)		40
	单价 (元/m ²)		/
汇总评估价值	总值 (万元)		415 (大写：肆佰壹拾伍万元整)
	单价 (元/m ²)		/

十一、注册房地产估价师：

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 军	3120140056		2019 年 1 月 2 日
顾勇刚	3120100008		2019 年 1 月 2 日

十二、实地查勘期：起止日期为二〇一八年十二月二十七日

十三、估价作业期：自二〇一八年十二月十日起至二〇一九年一月二日止

估价对象实地查勘照片

实地查勘人：注册房地产估价师 顾勇刚



门牌号



外景



内景



内景



内景



内景



车位



小区入口