

上海市长宁区伊犁南路 500 弄 8 号 901 室住宅
及 1-17 号地下一层 40 号车位房地产市场价值估价报告

卷号：沪大雄房估法 GSQ2019001948 号

1 式 6 册/第 5 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 6 月 17 日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 1424 号】，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，对长宁区人民法院受理的（2019）沪 0105 执 1583 号案件所涉及的位于上海市长宁区伊犁南路 500 弄 8 号 901 室住宅及 1-17 号地下一层 40 号车位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，供长宁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长宁区伊犁南路 500 弄 8 号 901 室住宅及 1-17 号地下一层 40 号车位房地产（财产范围包括房屋、车位所有权、室内设定的固定装修、相应分摊的国有土地使用权及附属设施设备），所在小区名称为“古北中央花园”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为陈名杰，土地宗地号为长宁区虹桥路街道 145 街坊 1/4 丘，使用期限为 2001-7-6 至 2071-7-5 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 19710.00 平方米；房屋建筑面积为 311.34 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为 2003 年，房屋用途为居住，总层数为 13 层；车位建筑面积为 30.14 平方米，房屋

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
伊犁南路500弄8号901室	总价(万元)	4009
	单价(元/m ²)	128766
伊犁南路500弄1-17号地下一层40号车位	总价(万元)	50
	单价(元/m ²)	/
汇总评估价值	总值(万元)	4059 (大写：肆仟零伍拾玖万元整)
	单价(元/m ²)	/

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。

本报告仅为上海市长宁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，即二〇一九年六月十七日起至二〇二〇年六月十六日止。

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：二〇一九年六月十七日

(7) 层高：估价对象房屋室内层高一般，车位所在地下1层层高一般；

(8) 空间布局及平面布置：估价对象房屋空间布局较好、平面布置合理，两梯一户；

(9) 房屋用途（功能）：估价对象用途（功能）为居住及车位；

(10) 工程质量：估价对象所在建筑物保温、隔热等较好；维修保养情况及完损程度一般，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况；

(11) 建筑外观：估价对象房屋所在建筑物外立面为石材的小高层住宅楼房；

(12) 建成时间及新旧程度：估价对象所在建筑物登记竣工日期为2003年，建筑物现状成新度一般；

(13) 物业管理：估价对象所在小区物业管理水平较好。

4、估价对象区位状况

1) 所在区域介绍

长宁区位于上海中心城区西部，东连静安区，西南邻闵行区，东南接徐汇区，北与普陀区以吴淞江（苏州河）为界，长宁区地理位置位于东经 $121^{\circ}19'36''$ - $121^{\circ}26'01''$ ，北纬 $31^{\circ}14'43''$ - $31^{\circ}10'46''$ 。区域面积38平方公里，辖9个街道1个镇。长宁区地理位置优越，交通便捷，处于沪宁发展轴和沪杭发展轴汇合的“Y”型支点，是上海连接长江三角洲的“桥头堡”。虹桥国际机场坐落在区域西南角，是我国的重要航空港之一。区域内已建成由高架、地铁、内外环线、市内交通组成的立体交通网络，并有高速公路直通沪宁、沪杭，成为人流、物流、信息流、资金流的重要汇聚之地。长宁区是上海对外开放的重要窗口，虹桥经济技术开发区是1986年经国务院批准的上海三个经济技术开发区

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



地下车位



单元楼入口



小区入口



周边道路