

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2020)(估)字第00480号

估价项目名称：上海市闵行区古龙路1065弄38号402室、车库
2号地下1层车位544室房地产司法鉴定估价

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：2020年4月7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

本次评估范围为闵行区古龙路 1065 弄 38 号 402 室、车库 2 号地下 1 层车位 544 室房地产。所在物业名称为“新时代富嘉花园”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为刘学良、陈秀秋，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区古美街道 758 街坊 1/1 丘，所属宗地(丘)面积为 143906.00 平方米，土地使用期限自 2009 年 8 月 19 日至 2071 年 10 月 2 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 12 层，竣工于 2008 年。估价对象房屋类型为公寓、其他，房屋用途为居住、特种用途，总建筑面积为 142.62 平方米(其中 402 室建筑面积为 106.77 平方米，车位 544 室为 35.85 平方米)。经实地查勘，估价对象室内已装修(带地暖)。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市闵行区人民法院、上海市闸北区人民法院、上海市松江区人民法院、上海市静安区人民法院、福建省南安市人民法院查封。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年3月27日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

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（包含室内固定装修及部分设施设备现值）如下：

房地产总价：人民币 柒佰捌拾陆万元整

(RMB 7,860,000 元)



序号	地 址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	古龙路 1065 弄 38 号 402 室	106.77	746	69870
2	车库 2 号地下 1 层车位 544 室	35.85	40	11158
	合 计	142.62	786	

(以下空白)

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本次估价中考虑到地下停车库物业用途的特殊性，单个地下车位价值以总价的形式体现，每平方米建筑面积单价仅作参考。

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2020年4月7日起至2021年4月6日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年四月七日



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	上海城市房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市闵行区古龙路1065弄38号402室、车库 2号地下1层车位544室房地产估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪城估(2020)(估)字第00480号		出具报告日期	2020年04月07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)	胡爱萍		签字估价师(二)	余堃
		其他估价师				
		法定代表人	王常华			
		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 闵行区 古龙路1065弄38号402室、车库2号地下1层车位544室				
	估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	142.62平方米	
		居住类	公寓			
	非居住类					
估价 目的	估价服务	纠纷估价				
估价 结果	价值时点	2020年03月27日				
	评估总价	7860000(元) 其中402室总价746万元、车位544室总价40万元				
	评估单价	0(元/平方米)				