

上海市普陀区光复西路 133 弄 8 号 2501 室  
居住房地产估价报告



报告防伪二维码

上海城市房地产估价有限公司

二〇一六年二月十七日

## 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

本次评估范围为普陀区光复西路133弄8号2501室房地产。所在物业名称为“泰欣嘉园”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市房地产登记簿》,估价对象的权利人为徐广,土地权属性质为国有建设用地使用权,土地使用权来源为出让,土地用途为住宅用地。宗地号为普陀区长寿路街道92街坊1/3丘,估价对象所属宗地(丘)面积为36562.00平方米,土地使用期限自2003-1-8至2073-1-7止。

估价对象房屋为钢混结构,总高32层,房屋类型为公寓,房屋用途为居住,建筑面积为159.68平方米,竣工于2008年。

根据《上海市房地产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被上海市浦东新区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:渣打银行(中国)有限公司上海城建国际中心支行)。

根据法院提供的《租赁合同》(复印件),估价对象已出租,租赁期自

2014-1-18 至 2016-7-17 止。

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

本报告以估价人员实地查勘时间为价值时点，即：2016年1月7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如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：1,102.00 万元

大写金额：壹仟壹佰零贰万元整

建筑面积评估单价：69,013.00 元/平方米

### 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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 2016 年 2 月 17 日起至 2017 年 2 月 16 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一六年二月十七日