

上海市浦东新区泥城镇泥城路9弄8号502室、
9号501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

二〇一七年六月十六日

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2017)(估)字第01657号

估价项目名称：上海市浦东新区泥城镇泥城路9弄8号502室、
9号501室居住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：2017年6月16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

本次评估范围为浦东新区泥城镇泥城路9弄8号502室、9号501室房地产。所在物业名称为“泥城苑”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》,估价对象的权利人均为上海■■■■有限公司,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。宗地号为泥城镇13街坊6/11丘,估价对象所属宗地(丘)面积为38535.00平方米,土地使用期限至2071年7月29日止。

估价对象所处建筑物为混合1结构,总高6层,竣工于2011年。估价对象房屋类型为公寓,房屋用途为居住,总建筑面积为217.48平方米(8号502室建筑面积为91.56平方米、9号501室建筑面积为125.92平方米)。

根据《上海市不动产登记簿》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:朱■■■、桂■■■)。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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年6月5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：548万元

大写金额：伍佰肆拾捌万元整

地址	房屋类型	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
泥城路9弄8号502室	公寓	91.56	236	25775
泥城路9弄9号501室	公寓	125.92	312	24778
合计		217.48	548	

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2017年6月16日起至2018年6月15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：二〇一七年六月十六日