



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS



China Appraisal
Association
中估联行成员机构

上海市静安区陕西北路 288 号 1107 / 1108 室
居住房地产估价报告

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

本次评估范围为上海市静安区陕西北路288号1107、1108室房地产。所在物业名称为“骏豪国际”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为张[]，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为综合，宗地号为静安区南京西路街道35街坊16/1丘，所属宗地（丘）面积为7782.00平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高29层，竣工于2004年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，详见下表：

序号	房地产权证号	估价对象	建筑面积 (M ²)
1	静 2008002090	陕西北路 288 号 1107 室	50.96
2	静 2008002095	陕西北路 288 号 1108 室	58.58
	合计		109.54

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

市松江区人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海松[REDACTED]）。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：2016年12月12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）

序号	房地产权证号	估价对象	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	静 2008002090	陕西北路 288 号 1107 室	50.96	379	74372
2	静 2008002095	陕西北路 288 号 1108 室	58.58	458	78184
	合计		109.54	837	

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 12 月 26 日起至 2017 年 12 月 25 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：二〇一六年十二月二十六日

