

上海市浦东新区航头镇航梅路 525 弄 5 支弄 28
号 101 室等 25 套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

二〇一八年五月十日

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪城估(2018)(估)字第01413号

估价项目名称：上海市浦东新区航头镇航梅路525弄5支弄28

号101室等25套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：2018年5月10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航头镇航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 101 室等 25 套房地产。所在物业名称为“长达佳苑”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为陈■■■，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，宗地号为南汇区航头镇汇达 34/9 丘，所属宗地（丘）面积为 141711.00 平方米，土地使用期限自 2009 年 12 月 1 日至 2076 年 8 月 10 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 2009 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 2336.27 平方米（详见附件）。

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、上海市虹口区人民法院、上海市徐汇区人民法院、浙

江省诸暨市人民法院、上海市长宁区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：杨■■中国民生银行股份有限公司上海分行）。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：2018年4月16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、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

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：74,220,000元

大写金额：柒仟肆佰贰拾贰万元整

序号	地址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
1	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 101 室	69.27	220	31760
2	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 102 室	58.29	185	31738
3	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 103 室	64.97	206	31707
4	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 201 室	84.02	267	31778
5	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 202 室	126.2	393	31141
6	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 301 室	84.18	273	32431
7	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 302 室	126.2	401	31775
8	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 401 室	84.18	273	32431
9	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 402 室	126.2	401	31775
10	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 501 室	84.18	268	31837
11	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 502 室	126.2	393	31141
12	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 601 室	84.18	272	32312
13	航梅路 525 弄 5 支弄 28 号 602 室	126.2	399	31616
14	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 101 室	50.33	160	31790
15	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 102 室	61.25	195	31837
16	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 103 室	56.95	181	31782

序号	地 址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
17	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 104 室	54.07	172	31811
18	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 202 室	121.42	378	31132
19	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 301 室	95.93	311	32419
20	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 401 室	95.93	311	32419
21	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 402 室	121.42	386	31790
22	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 501 室	95.93	305	31794
23	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 502 室	121.42	378	31132
24	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 601 室	95.93	310	32315
25	航梅路 525 弄 5 支弄 29 号 602 室	121.42	384	31626
	合 计	2336.27	7422	

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 2018 年 5 月 10 日起至 2019 年 5 月 9 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：二〇一八年五月十日

