

## 房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2018)(估)字第03469号

估价项目名称：上海市静安区南京西路2068号15层E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)

冉霞(注册号：3120170021)

估价报告出具日期：2018年11月23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

本次评估范围为静安区南京西路2068号15层E室房地产。所在物业名称为“协和城”，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黄世锋，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，土地用途为综合，宗地号为静安区静安寺街道12街坊21/3丘，所属宗地（丘）面积为9679.00平方米，土地使用期限自1992年10月2日至2043年5月30日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高30层，竣工于2002年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为53.71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：中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行）。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11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（包含室内固定装修现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：4,970,000 元

大写金额：肆佰玖拾柒万元整

建筑面积评估单价：92,534 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2018年11月23日起至2019年11月22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：二〇一八年十一月二十三日