

上海市嘉定区真南路 4089 号
(现门牌号为：真南路 3911 号)
A-3A 幢 A3A (I 型) D25 全幢
房地产市场价值评估



上海国衡房地产估价有限公司

SHANGHAI GUOHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市嘉定区真南路 4089 号（现门牌号为：真南路 3911 号）A-3A 幢 A3A（I 型）D25 全幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因嘉定区人民法院受理的（2017）沪 0114 执 3782 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市嘉定区真南路 4089 号（现门牌号为：真南路 3911 号）A-3A 幢 A3A（I 型）D25 全幢房地产，权利人为辛海民、齐英共同共有，土地用途为花园公寓住宅，房屋类型为花园住宅，建筑面积为 199.90 平方米。

三、价值时点

2017 年 9 月 15 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2017 年 9 月 15 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市嘉定区真南路 4089 号（现门牌号为：真南路 3911 号）A-3A 幢 A3A（I 型）D25 全幢房地产于价值时点 2017 年 9 月 15 日的市场价值为：

单位价格: 每平方米人民币肆万壹仟叁佰伍拾元

(RMB 41,350 元/平方米)

总价格: 人民币捌佰贰拾陆万伍仟玖佰元

(RMB 8,265,900 元)

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表 龚明荣

二〇一七年九月二十六日



房屋坐落：嘉定区真南路 4089 号 A-3A 幢

幢号：A3A (I 型) D25

部位：全幢

建筑面积：199.90 平方米

房屋类型：花园住宅

房屋结构：混合 1

所有权来源：买卖

竣工日期：1994 年

房屋用途：居住

总层数：2

(2) 土地登记状况

土地宗地号：嘉定区南翔镇曙光村 44/2 丘

土地权属性质：国有建设用地使用权

使用期限：1993-1-16 至 2063-1-15 止

使用权取得方式：出让

土地用途：花园公寓住宅

宗地（丘）面积：67839.00 平方米

3、房地产权利状况

根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象土地为国有土地，土地使用权人及房屋所有权人为辛海民、齐英共同共有，房地产权证号为嘉 2009034133。

根据估价师在嘉定区不动产登记事务中心调查的资料显示，估价对象存在房地产抵押状况和房地产权利限制状况（详见附件五）。本次评估未考虑房地产抵押状况及房地产权利限制状况对房地产价格的影响。

4、房地产利用现状

根据估价师现场查勘，截至价值时点，估价对象处于正常使用状态。

5、土地状况

估价对象所在地块土地用途为花园公寓住宅，土地总体形状规则，地形地势平坦，土地承载力较好，质地适中，土壤无污染，土地开发完善，

达到七通水平（路通、电通、上水通、雨水通、污水通、通讯通、燃气通）。

6、建筑物现状

估价对象为一幢总高 2 层的混合结构花园住宅，竣工于 1994 年，建筑物外墙为部分毛石、涂料，门窗为工艺防盗门、实木门、铝合金窗、铁艺防盗窗。建筑物内给水、排水、供电、燃气、通讯等设施正常运转，该建筑物整体维护状况良好，完整度较好。

估价对象产证登记建筑面积为 199.90 平方米，朝南，室内装修为：

客厅：地砖、部分石膏板吊顶、工艺背景墙、乳胶漆等；

餐厅：地砖、部分石膏板吊顶、装饰橱柜等；

书房：木地板、石膏线、乳胶漆等；

房间：木地板、石膏线、乳胶漆等；

卫生间：地砖、瓷砖、吊顶、浴缸、淋浴房、马桶、台盆等；

厨房：地砖、瓷砖、吊顶、吊橱、大理石台面灶柜等；

阳台：地砖、铝合金封阳台等；

晒台：地砖、铝合金封晒台等。

估价对象构筑物有围墙、地砖地坪、大理石地坪、围墙大门等。

7、区域环境和市政基础设施条件

(1) 地理位置

估价对象位于嘉定区真南路 3911 号的“古猗庄园”内，处外、郊环线间。小区东近金迎路，南临银翔路，西临金润路，北临真南路。小区距市中心人民广场直线距离约 16 公里。

(2) 商服配套设施

估价对象周边主要以住宅为主，附近有金地格林春晓、永翔佳苑等小区，商业配套、公共服务、文化娱乐设施齐全，目前周边有联华超市、招商银行、永翔佳苑集贸市场、古漪小学、嘉定二中等。

(3) 市政基础设施条件

估价对象市政基础设施齐全，已具备红线内外“七通”（路通、电通、上水通、雨水通、污水通、通讯通、燃气通）的条件。