

上海市松江区九亭镇九亭大街 501 号 201 室商业

房地产估价报告

沪信衡估报字（2018）第 F00061 号

估价项目名称：上海市松江区九亭镇九亭大街 501 号 201 室商业
房地产司法拍卖估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海信衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：屠方芳 3120150030（注册号）

张爱军 3120020098（注册号）

估价报告出具期：二〇一八年二月五日

土地使用期限：未登记

土地使用权取得方式：出让

土地用途：住宅

宗地（丘）面积：10798.00 平方米

(5) 房屋状况

幢号部位：501 号 201 室

建筑面积：274.44 平方米

房屋类型：店铺

房屋结构：混合 1

所有权来源：裁决

竣工日期：1999 年

房屋用途：店铺

总层数：3 层

(6) 租赁或占用情况：空置

(7) 他项权利状况：已设定抵押他项权利，具体信息详见本报告附件中《上海市不动产登记簿》复印件

(8) 相邻关系权利：正常

(9) 其它受限制状况：已被司法限制，具体信息详见本报告附件中《上海市不动产登记簿》复印件

五、价值时点

二〇一八年一月二十九日

估价对象拟于近期办理司法拍卖事宜，根据委托要求，以估价人员现场查勘之日二〇一八年一月二十九日作为本次估价的时点。



2. 土地基本状况

四至：东临沪亭路，南近淀浦河路，西近河道，北临九亭大街。

形状：地块形状呈近似矩形

开发程度：红线内外“七通一平”

规划条件：

因权证资料中未明确记载估价对象相应的分摊土地面积，估价人员依据现场查勘情况对容积率做出职业判断；除容积率之外的其他规划条件，根据最高最佳利用分析以“维持现状”作为估价前提。

3. 建筑物基本状况

估价对象所在建筑物位于松江区九亭镇九亭大街501号201室，混合1结构，总层数3层，1999年竣工。建筑物外墙面为涂料，安装铝合金门窗，现浇钢砼屋面。水、电、通讯、网络等配套设施齐全。

估价对象建筑面积274.44平方米，房屋类型店铺，位于2层，层高约4米，平面呈不规则形状。室内简单装修，地面铺设地砖或复合地板，墙面及顶棚刷涂料。目前空置状态。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象结构基本完好，维护保养及完损状况一般。成新度一般。

4. 估价对象权益状况

(1) 房地产坐落：松江区九亭镇九亭大街501号201室

(2) 权利人：潘

(3) 房地产权证号：松2012008003

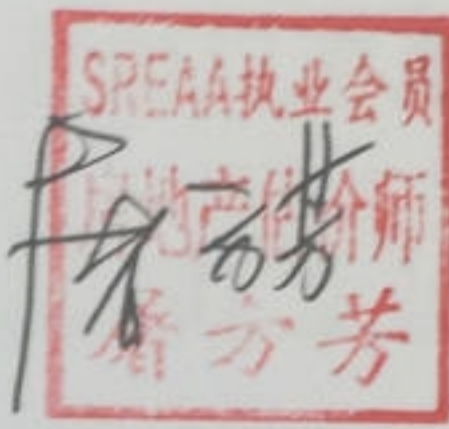
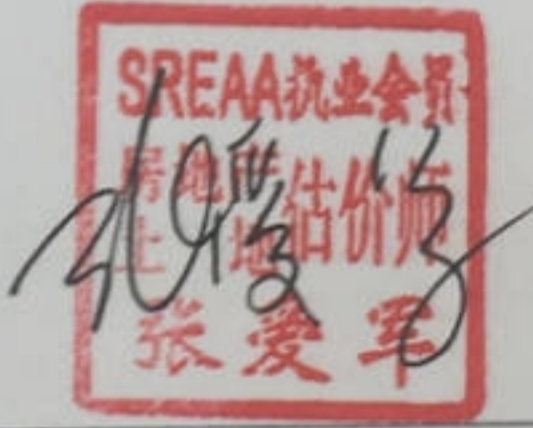
(4) 土地状况

土地宗地号：松江区九亭镇9街坊37/3丘



估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币伍佰贰拾伍万元整 (RM525 万元)，折合建筑面积单价为 19130 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
屠方芳	3120150030		2018年2月5日
张爱军	3120020098		2018年2月5日

十二、实地查勘期

二〇一八年一月二十九日

十三、估价作业期

二〇一八年一月十五日至二〇一八年二月五日

土地使用期限：未登记

土地使用权取得方式：出让

土地用途：住宅

宗地（丘）面积：10798.00 平方米

(5) 房屋状况

幢号部位：501 号 201 室

建筑面积：274.44 平方米

房屋类型：店铺

房屋结构：混合 1

所有权来源：裁决

竣工日期：1999 年

房屋用途：店铺

总层数：3 层

(6) 租赁或占用情况：空置

(7) 他项权利状况：已设定抵押他项权利，具体信息详见本报告附件中《上海市不动产登记簿》复印件

(8) 相邻关系权利：正常

(9) 其它受限制状况：已被司法限制，具体信息详见本报告附件中《上海市不动产登记簿》复印件

五、价值时点

二〇一八年一月二十九日

估价对象拟于近期办理司法拍卖事宜，根据委托要求，以估价人员现场查勘之日二〇一八年一月二十九日作为本次估价的时点。