

上海市长宁区剑河路 688 弄 12 号全幢
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

二〇一八年四月二十七日

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪城估(2018)(估)字第01266号

估价项目名称：上海市长宁区剑河路688弄12号全幢居住房地产

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)

王春樵(注册号：3120050057)

估价报告出具日期：2018年4月27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

本次评估范围为长宁区剑河路 688 弄 12 号全幢居住房地产。所在小区名称为“御墅花园”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为袁■■■，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，宗地号为长宁区新泾镇 242 街坊 6 丘，所属宗地（丘）面积为 54459.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2001 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 281.33 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静安区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海农村商业银行闸北支行、上海市住房置业担保有限公司）。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（包含室内固定装修现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：20,110,000 元

大写金额：贰仟零壹拾壹万元整

建筑面积评估单价：71,482 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4月27日起至2019年4月26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：二〇一八年四月二十七日