

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2018)(估)字第02676号

估价项目名称：上海市虹口区公平路768弄6号2903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10月9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

本次评估范围为虹口区公平路768弄6号2903室房地产。所在物业名称为“东方都市景苑”，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[REDACTED]，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，宗地号为虹口区嘉兴路街道140街坊15/1丘，所属宗地（丘）面积为15340.00平方米，土地使用期限自2000年6月14日至2070年6月13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288.18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：交通银行股份有限公司[REDACTED]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8月27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:21,830,000元

大写金额:贰仟壹佰捌拾叁万元整

建筑面积评估单价:75,751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10月9日起至2019年10月8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:二〇一八年十月九日

