

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2020)(估)字第02781号

估价项目名称：上海市闵行区安宁路458弄82号102室

居住房地产司法鉴定估价

估价委托人：上海市普陀区人民法院

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)

余堃(注册号：3120130030)

估价报告出具日期：2020年8月25日

致估价委托人函

上海市普陀区人民法院：

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

受上海市普陀区人民法院的委托，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

本次评估范围为闵行区安宁路 458 弄 82 号 102 室房地产。所在物业名称为“千岱名墅”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为吴昊、唐皆平、殷建萍，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区江川路街道 163 街坊 7 丘，所属宗地（丘）面积为 106536.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 5 层，竣工于 2005 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 252.40 平方米。据申请人代理律师提供的《房屋建筑面积测算表》及估价师现场调查，估价对象户型为第 1 层复 2 层（带花园、地下室、车库）。因估价对象室内无人开门，估价师未能进入估价对象室内进行实地查勘。经征询法院意见，设定估价对象室内为毛坯。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市杨浦区人民法院、上海市普陀区人民法院、上海市宝山区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市普陀支行、上海市住房置业担保有限公司、杨惠民、余晓燕）。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年8月7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（室内设定为毛坯）如下：

房地产总价：人民币 柒佰陆拾伍万元整；

(RMB 7,650,000 元)

建筑面积单价：RMB 30,309 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2020年8月25日起至2021年8月24日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年八月二十五日