

房地产估价报告

估价报告编号： 沪城估(2020)(估)字第02893号

估价项目名称： 上海市静安区南京西路1191号2乙室居住
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)
袁逸文(注册号：3120120014)

估价报告出具日期： 2020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

本次评估范围为上海市静安区南京西路1191号2乙室房地产。所在物业名称为“平安大楼”，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郑会忠、郑智余，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为花园公寓住宅，宗地号为静安区南京西路街道27坊9丘(1-10)，所属宗地(丘)面积为1280.60平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高7层，竣工于1924年。估价对象房屋类型为公寓1，房屋实际用途为居住，建筑面积为94.14平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市长宁区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：中国银行股份有限公司上海市闸北支行)。

根据法院提供的《上海市房屋租赁、商品房预租赁合同》记载，估价对象出租方为郑智余、承租方为夏青；房屋租赁期自2015年10月26日起至2020年10月25日止；目前房屋月租金为人民币贰万肆仟贰佰元整，每两个月支付一次租金。

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9月25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、考虑租赁限制状况）如下：

房地产总价：人民币 玖佰肆拾叁万元整；

(RMB 9,430,000 元)

建筑面积单价：RMB 100,170 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10月9日起至2021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：王常华

致函日期：二〇二〇年十月九日