

# 上海市房地产估价报告摘要备案表



项目 基本 信息	房地产估价机构	上海城市房地产估价有限公司		资质等级	一级	
	项目名称	上海市浦东新区惠南镇南园路99弄61号全幢居住涉执房地 产处置司法评估		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
	报告编号	沪城估(2023)(估)字第01235号		出具报告日期	2023年07月07日	
	参与该项目的房地产 估价师姓名及其作用	签字估价师(一)	袁逸文		签字估价师(二)	何媛
		其他估价师				
		法定代表人	王常华			
		合作方				
委托方	上海市浦东新区人民法院					
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)	坐落	上海市 浦东新区 惠南镇南园路99弄61号全幢				
	估价对象	土地面积		建筑面积	164.46平方米	
	居住类	花园住宅				
	非居住类					
估价 目的	估价服务	纠纷估价				
估价 结果	价值时点	2023年07月03日				
	评估总价	4960000(元)				
	评估单价	30159(元/平方米)				

## 致估价委托人函

### 上海市浦东新区人民法院：

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格进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

#### 1. 估价目的

受上海市浦东新区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为上海市浦东新区惠南镇南园路99弄61号全幢房地产。所在物业名称为“富成别墅”，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陈、赵、陈，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，宗地号为惠南镇18街坊28/2丘，所属宗地(丘)面积为40893.00平方米，土地独用面积为229.25平方米。

估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高2层，竣工于2003年。估价对象房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为164.46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



本报告以实地查勘完成之日为价值时点，即：2023年7月3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：

房地产总价：人民币 肆佰玖拾陆万元整；

(RMB 4,960,000 元)

建筑面积单价：RMB 30,159 元/平方米。

#### 7. 特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化

的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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 2023 年 7 月 7 日起至 2024 年 7 月 6 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：二〇二三年七月七日

