

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 法院名称：上海市徐汇区人民法院
2. 联系地址：上海市徐汇区龙漕路 128 号
3. 联系人：唐敏杰
4. 联系电话：021-34168151

### 二、房地产估价机构

1. 单位名称：上海城市房地产估价有限公司
2. 住所：上海市宝山区月罗路 241 号 3 幢 D210 室
3. 法定代表人：王常华
4. 办公场所：上海市黄浦区北京西路 1 号（新金桥广场）15-18 楼
5. 联系电话：021-63589988
6. 公司网址：[www.surea.com](http://www.surea.com)
7. 备案等级：一级
8. 房地产估价机构备案证书编号：沪建房估证字[2022]11 号
9. 备案证书有效期：自 2022 年 7 月 20 日至 2025 年 7 月 19 日止

### 三、估价目的

受上海市徐汇区人民法院的委托，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。

#### 四、估价对象

##### 1. 估价对象范围及基本状况

本次估价对象为上海市闵行区都市路3588弄48号全幢（居住用途）房地产，评估范围包括相应国有出让土地使用权、房屋所有权及室内固定装饰装修，不包含债权债务等其他财产和权利限制。

估价对象所在物业名称为“好世樱园”，所在地块东至田园路，南至贵都路，西至都市路，北至金都路，该物业位于闵行区颛桥板块，处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象权利人为张■，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，宗地面积为120667.00平方米；建筑面积为194.78平方米，房屋类型为花园住宅，房屋实际用途为居住。

估价对象的产权登记状况如下：

##### 房屋状况及产权人信息

房屋坐落	都市路 3588 弄 48 号		
幢号	48	部位	全幢
建筑面积	194.78	其中地下建筑面积	-
房屋类型	花园住宅	房屋结构	混合 1
所有权来源	买卖	竣工日期	2000 年
房屋用途	-	总层数	3
权利人	张■		
共有人及共有情况	-		
房地产权证号	闵 2000048852		
受理日期	2000-09-15	核准日期	2000-10-28
备注	-		

##### 土地状况信息

土地坐落	都市路 3588 弄 48 号		
土地宗地号	闵行区颛桥镇 49 街坊 1 丘 (48)		
使用期限	-	土地权属性质	国有
使用权取得方式	土地使用权转让	土地用途	住宅
宗地 (丘) 面积	120667.00	使用权面积	0.00
独用面积	0.00	分摊面积	0.00

权利人	张		
共有人及共有情况	-		
房地产权证号	闵 2000048852		
受理日期	2000-09-15	核准日期	2000-10-28
备注	-		

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市徐汇区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：华侨银行（中国）有限公司上海东方路支行）（详见报告附件《估价对象权属证明复印件》）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

## 2. 土地基本状况

根据《上海市不动产登记簿》的记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在地块的土地状况如下：

- 1) 四至状况：估价对象所在地块东至田园路，南至贵都路，西至都市路，北至金都路。该物业位于闵行区颛桥板块，处于外环线以外；
- 2) 形状：估价对象所在地块形状较规则，总体呈矩形；
- 3) 土地开发程度：估价对象所在宗地外为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气），宗地内为“七通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）；
- 4) 土地使用期限：未记载；
- 5) 规划条件：估价对象所在物业为住宅小区，符合现有土地规划；
- 6) 土地等级：住宅用地五级（参照《上海市城乡建设用地基准地价成果（2020年）》）。

## 3. 建筑物基本状况

根据《上海市不动产登记簿》的记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象的建筑物状况如下：

- 1) 建筑结构：混合 1 结构；
- 2) 建筑物外观：估价对象所在建筑物为联排别墅，总高 3 层，外立面以外

墙涂料为主、顶部为坡顶。建筑物自西向东有 46 到 51 号共 6 个单元；

- 3) 建成时间、新旧程度及维护保养状况：建筑物于 2000 年竣工，新旧程度及维护保养状况均一般；
- 4) 设备设施：估价对象室内水、电、通讯、燃气等供应满足正常使用需求；
- 5) 房型及功能分布：估价对象为联排别墅中间套，无地下室，室外南侧带小花园。室内 1 楼功能区为客厅、餐厅、厨房，2 楼功能区为卧室、书房、卫生间，3 楼功能区为卧室、书房、卫生间，顶楼另有阁楼；
- 6) 装饰装修等情况：估价对象室内于 2000 年左右装修，装修标准为一般居住装修；
- 7) 房屋实际用途及现状：居住，目前使用状况为自用。

#### 4. 区位状况

##### (1) 坐落位置

估价对象坐落于上海市闵行区都市路 3588 弄 48 号全幢，所在物业为“好世樱园”。该物业处于外环线以外。估价对象所在地块四至为：东至田园路，南至贵都路，西至都市路，北至金都路。估价对象距市中心人民广场直线距离约 18 公里、距闵行莘庄直线距离约 3 公里、距上海虹桥国际机场直线距离约 14 公里，地理位置一般。

估价对象所在建筑物临街状况为不临街，建筑物总层数为 3 层；估价对象位于第 1-3 层，朝向为主朝南。

##### (2) 交通状况

估价对象所处地区道路网密度、道路等级均较高，估价对象所在地块附近主要道路有都市路、金都路、沪闵路等道路，交通通达度较好。估价对象周边主要有 143 路、703 路、712 路、莘金专线、莘南专线、闵行 41 路及轨道交通 5 号线等公交及轨交线路，公共交通便捷度较便捷。

##### (3) 外部配套设施

估价对象所在区域外部基础设施状况较高，道路、给排水、供电、燃气、通讯、有线电视等设施完备。所在区域公建配套设施较齐全，主要有超市、学校、银行、医院等，周边外部公共服务设施较完善。

#### (4) 周围环境状况

闵行区位于上海市地域腹部，形似一把“钥匙”，区域面积近 372.79 平方公里。东与徐汇区、浦东新区相接；南靠黄浦江与奉贤区相望；西与松江区、青浦区接壤；北与长宁区、嘉定区毗邻；虹桥国际机场位于区境边沿。吴淞江流经北境，黄浦江纵贯南北，分区界为浦东、浦西两部分。闵行是上海市主要对外交通枢纽，是西南地区主要工业基地、科技及航天新区。

估价对象地处颛桥板块，周边房地产类型以居住小区为主，估价对象所在区域内景观环境一般，无明显空气、噪声污染。

#### (5) 住宅聚集度

估价对象周边主要有君临天下花园、招商雍华府、好世凤凰城、贵峰苑等小区，所在区域住宅聚集度较高。

## 五、价值时点

本报告以实地查勘完成之日为价值时点，即：2024 年 9 月 24 日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

### 2. 价值定义

市场价格：市场价格简称市场价或市价，是某种或某宗房地产在某一时间的现实市场上的平均交易价格。

### 3. 价值内涵

## 十一、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法两种方法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2024 年 9 月 24 日估价结果如下：

### 1. 估价结果

房地产总价：人民币 壹仟贰佰玖拾万元整

(RMB 12,900,000 元)

建筑面积单价：RMB 66,229 元/平方米

### 2. 估价结果内涵

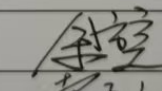
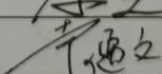
本报告提供的估价结果包含估价对象的室内固定装修现值。

本报告提供的估价结果是建立在交易双方相关税费依照法律、法规规定进行各自负担的前提下进行评估。

本报告提供的估价结果不考虑因抵押、担保、债务或其他权利对房地产价格的影响。

本报告提供的估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对房地产价格的影响。

## 十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
余堃	3120130030		2024.10.9
袁逸文	3120120014		2024.10.9

## 十三、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2024 年 9 月 24 日。

#### 十四、估价作业期

本次估价的作业期为 2024 年 9 月 12 日至 2024 年 10 月 9 日。