

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	上海市闵行区龙茗路1458弄46号302室居住房 地产估价		分户报告	☐ 是 ☒ 否	
	报告编号	沪城估(2020)(估)字第00481号		出具报告日期	2020年04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)	胡爱萍		签字估价师(二)	余堃
		其他估价师				
		法定代表人	王常华			
		合作方				
委托方	上海市高级人民法院					
估价 对象 信息 (以 不动 产登 记系 统为 准)						
	坐落	上海市 闵行区 龙茗路1458弄46号302室				
	估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	112.96平方米	
	居住类	公寓				
	非居住类					
估价 目的	估价服务	纠纷估价				
估价 结果	价值时点	2020年03月27日				
	评估总价	6780000(元)				
	评估单价	60021(元/平方米)				

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2020)(估)字第00481号

估价项目名称：上海市闵行区龙茗路1458弄46号302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)

余 堃(注册号：3120130030)

估价报告出具日期：2020年4月7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

本次评估范围为闵行区龙茗路 1458 弄 46 号 302 室房地产。所在物业名称为“蓝色港湾”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为刘学良、陈秀秋，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，宗地号为闵行区七宝镇 757 街坊 1 丘，所属宗地(丘)面积为 121144.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 7 层，竣工于 2003 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 112.96 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闵行区人民法院、上海市闸北区人民法院、福建省浦城县人民法院、上海市松江区人民法院、上海市黄浦区人民法院、上海市静安区人民法院、浙江省嘉善县

人民法院、福建省南安市人民法院查封。

据估价师现场查勘，估价对象目前为正常使用。经征询法院意见，本次评估不考虑可能存在的租赁对价值的影响。

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3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值。

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 陆佰柒拾捌万元整；

(RMB 6,780,000 元)

建筑面积单价：RMB 60,021 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4月7日起至2021年4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：二〇二〇年四月七日

