

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	上海市奉贤区海农公路1668弄10号701室居住涉执 房地产处置司法估价		分户报告	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																								
	报告编号	沪城估(2022)(估)字第02462号		出具报告日期	2022年12月28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)	樊兴达																							
		其他估价师																											
法定代表人		王常华																											
合作方																													
委托方	上海市奉贤区人民法院																												
估价 对象 信息 (以不 动产 登记 系统 为准)	<table border="1"> <tr> <td>坐落</td> <td colspan="5">上海市 奉贤区 海农公路1668弄10号701室</td> </tr> <tr> <td>估价对象</td> <td>土地面积</td> <td>0平方米</td> <td>建筑面积</td> <td colspan="2">130.09平方米</td> </tr> <tr> <td>居住类</td> <td colspan="5">公寓</td> </tr> <tr> <td>非居住类</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>					坐落	上海市 奉贤区 海农公路1668弄10号701室					估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	130.09平方米		居住类	公寓					非居住类					
坐落	上海市 奉贤区 海农公路1668弄10号701室																												
估价对象	土地面积	0平方米	建筑面积	130.09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	2022年12月15日																											
	评估总价	2450000(元)																											
	评估单价	18833(元/平方米)																											

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

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

受上海市奉贤区人民法院的委托，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奉贤区海农公路 1668 弄 10 号 701 室房地产。所在物业名称为“海湾铭苑”，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崔■■■，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，土地用途为普通商品房，宗地号为奉贤区星火农场 2 街坊 20/10 丘，所属宗地(丘)面积为 11028.00 平方米，土地使用期限自 2017 年 1 月 10 日至 2082 年 12 月 5 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 7 层，竣工于 2016 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 130.09 平方米。经实地查勘，估价对象室内为毛坯状态。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市奉贤区人民法院、上海市金山区人民法院、安徽省泗县人民法院、上海市浦东新区人

民法院、上海市青浦区人民法院、江苏省睢宁县人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国建设银行股份有限公司上海奉贤支行、周亚东）。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

本报告以实地查勘完成之日为价值时点，即：2022年12月15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如下：

房地产总价：人民币 贰佰肆拾伍万元整；

(RMB 2,450,000 元)

建筑面积单价：RMB 18,833 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

后才可使用；

(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会使用；

(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2022年12月28日起至2023年12月27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：二〇二二年十二月二十八日

