



城市测量师行  
URBAN  
SURVEYORS



China Appraisal  
Association  
中估联行成员机构

上海市青浦区青浦镇新园路508弄3号  
1106室居住房地产估价报告

## 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

本次评估范围为青浦区新园路 508 弄 3 号 1106 室房地产。所在小区名称为“都汇华庭”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为陈■、朱■，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。宗地号为青浦区工业园区 3 街坊 56/3 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 12248.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 6 月 26 日至 2073 年 6 月 25 日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高 11 层，竣工于 2005 年。房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 47.66 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市青浦区人民法院、崇明县人民法院、上海市浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国邮政储蓄银行有限责任公司

上海青浦区支行)。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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2017年5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:  
(币种:人民币)

房地产价值总价:163万元

大写金额:壹佰陆拾叁万元整

建筑面积评估单价:34201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2017年6月22日起至2018年6月21日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:袁东华

致函日期:二〇一七年六月二十二日

