

## 房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2017)(估)字第03988号

估价项目名称：江苏省江阴市“英伦尚郡”428单元1102、1202、  
1302、1702室、430单元1002、1102、1302、  
1702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：2017年12月15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

本次评估范围为江苏省江阴市“英伦尚郡”428单元1102、1202、1302、1702室、430单元1002、1102、1302、1702室房地产。所在物业名称为“英伦尚郡”。

根据《商品房买卖合同》记载，合同的双方当事人：出卖人：江阴广昊置业发展有限公司；买受人：徐兵，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商住，土地证号为澄土国用(2014)第473号，土地使用期限自2010年1月27日至2080年1月27日止。

估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，总高18层。估价对象房屋类型为高层住宅，总建筑面积为743.28平方米（建筑面积均为92.91平方米/套，总计8套）。

根据法院提供的相关资料，至价值时点，估价对象未见其他权利登记。

#### 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10月30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、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

#### 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:470万元

大写金额:肆佰柒拾万元整

地址	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总价(万元)	折合单价(元/m <sup>2</sup> )
"英伦尚郡"428单元1102室	高层住宅	92.91	58	6243
"英伦尚郡"428单元1202室	高层住宅	92.91	58	6243
"英伦尚郡"428单元1302室	高层住宅	92.91	59	6350
"英伦尚郡"428单元1702室	高层住宅	92.91	60	6458
"英伦尚郡"430单元1002室	高层住宅	92.91	58	6243
"英伦尚郡"430单元1102室	高层住宅	92.91	58	6243
"英伦尚郡"430单元1302室	高层住宅	92.91	59	6350
"英伦尚郡"430单元1702室	高层住宅	92.91	60	6458
合计		743.28	470	

#### 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12月15日起至2018年12月14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:二〇一七年十二月十五日