

## 房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2017)(估)字第03956号

估价项目名称：上海市青浦区青浦镇华科路155弄73号1002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)

吴晓敏(注册号：3120140033)

估价报告出具日期：2017年11月10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

本次评估范围为青浦区青浦镇华科路155弄73号1002室房地产。所在小区名称为“新青浦佳园”，该小区处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为蒋学军，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，宗地号为青浦区工业园区14街坊34/9丘，所属宗地（丘）面积为18164平方米，土地使用期限自2007年12月17日至2072年11月24日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高12层，竣工于2005年。估价对象房屋类型为公寓，建筑面积为254.34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闸北区人民法院、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：成嫣）。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：865万元

大写金额：捌佰陆拾伍万元整

建筑面积评估单价：34010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11月10日起至2018年11月9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：二〇一七年十一月十日

