

## 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪城估(2018)(估)字第02846号

估价项目名称：上海市松江区泗泾镇横港路155弄247号全幢

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：2018年10月12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

本次评估范围为松江区泗泾镇横港路 155 弄 247 号全幢房地产（室内设定为毛坯）。所在物业名称为“金港花园”，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吴剑雄，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，土地用途为商品住宅，宗地号为松江区泗泾镇 7 街坊 96/9 丘，所属宗地（丘）面积为 118304.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 2 月 24 日至 2073 年 2 月 23 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2005 年。估价对象房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 208.72 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被徐汇法院、江苏省无锡市新吴区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权

(抵押权人:中国工商银行股份有限公司上海市徐汇支行)。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:2018年9月10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(室内设定为毛坯)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:7,880,000元

大写金额:柒佰捌拾捌万元整

建筑面积评估单价:37,754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2018年10月12日起至2019年10月11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:2018年10月12日