

 城市测量师行  
URBAN  
SURVEYORS

 RICS®

上海市闵行区莘朱路1688弄17号102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

本次评估范围为闵行区莘朱路1688弄17号102室房地产。所在物业名称为“虹梅佳苑”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为潘兵花、俞建国，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，宗地号为闵行区梅陇镇489街坊5丘，所属宗地（丘）面积为34813.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高6层。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为72.36平方米，竣工于2004年。

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闵行区人民法院、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：兴业银行上海庆余支行）。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年1月21日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

### 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：叁佰零捌万元整

(RMB3,080,000元)

建筑面积单价：RMB42,565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2019年2月2日起至2020年2月1日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人：袁东

致函日期：二〇一九年二月二日



产价值。

## 十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年1月21日估价结果如下：(币种：人民币)

### 1. 估价结果

房地产总价：叁佰零捌万元整  
(RMB3,080,000元)

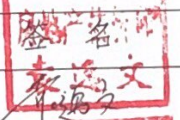

建筑面积单价：RMB42,565元/平方米

### 2. 估价结果内涵

本报告提供的估价结果中估价对象的室内装饰装修情况设定为一般装修。

本报告提供的估价结果不考虑因抵押、担保、租赁、债务或其他权利对房地产价值的影响。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁逸文	3120120014	 袁逸文	2019.2.2
温寅杰	3120130007	 温寅杰	2019.2.2

## 十二、实地查勘期

估价对象的实地查勘期为2019年1月28日。

## 估价对象相关照片



估价对象所在小区南侧道路（莘朱路）



估价对象所在小区入口