



城市测量师行
URBAN
SURVEYORS



RICS®

上海市嘉定区吉镇路 445 弄 33 号 601 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格价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为嘉定区吉镇路 445 弄 33 号 601 室房地产。所在物业名称为“金祥坊”，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葛■■■、徐某1、徐某2，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，土地使用权面积为 37.97 平方米，分摊面积为 37.97 平方米，宗地号为嘉定区真新新村街道 1 街坊 72 丘，所属宗地（丘）面积为 32960.50 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 104.59 平方米，竣工于 1998 年。经实地查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市嘉定区人民法院、上海市普陀区人民法院查封，估价对象已设定预告登记（抵押权人：

中国建设银行上海市卢湾南市支行)。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

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2020年1月16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(包含室内固定装修现值)如下:

房地产总价:人民币 肆佰壹拾玖万元整

(RMB 4,190,000 元)

建筑面积单价: RMB 40,061 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2020年2月14日起至2021年2月13日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:王常华

致函日期:二〇二〇年二月十四日