

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都会路3899弄7号1302室房地产。所在物业名称为“上海星河湾”，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李静，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，宗地号为闵行区颛桥镇883街坊1/5丘，所属宗地（丘）面积为147563.00平方米，土地使用期限自2004年6月18日至2074年6月17日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高25层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为274.69平方米，竣工于2015年。估价对象室内已装修。

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徐汇区人民法院、上海市宝山区人民法院、上海市静安区人民法院查封，

估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 中国银行股份有限公司上海市嘉定支行、张磊)。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04月08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及部分不易移动的设施、设备现值)如下:

房地产总价: 人民币 壹仟玖佰叁拾玖万元整;

(RMB 19,390,000 元)

建筑面积单价: RMB 70,589 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05月20日起至2020年05月19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: 二〇一九年五月二十日

袁东华印