

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

本次评估范围为浦东新区沪南路 2688 弄 109 号 802 室房地产。所在小区名称为“绿地康桥新苑”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为严■、孙■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为住宅。宗地号为南汇区康桥镇 6 街坊 4/2 丘，估价对象所属宗地(丘)面积为 254244 平方米，土地使用期限自 2005 年 10 月 18 日至 2073 年 3 月 8 日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高 13 层，竣工于 2004 年。房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 87.49 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浦东新区人民法院、江苏省昆山市人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：上海银行股份有限公司南汇支行)。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

根据法院提供的《房屋租赁合同》记载，估价对象承租人为努■、图■。租赁期限自 2016 年 3 月 1 日至 2036 年 2 月 29 日止，付款方式为付三押一。

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6月5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（包含室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产（不考虑租约限制）价值总价：473万元

大写金额：肆佰柒拾叁万元整

建筑面积评估单价：54063元/平方米

房地产（考虑租约限制）价值总价：379万元

大写金额：叁佰柒拾玖万元整

建筑面积评估单价：43319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6月21日起至2018年6月20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：二〇一七年六月二十一日

