

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，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虹中路460弄59号601室房地产。所在物业名称为“流晶逸彩虹华苑”，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刘■■■、范■■■、刘■■■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区虹桥镇840街坊2/0丘，所属宗地（丘）面积为17019.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高7层，竣工于1997年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为177.64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闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国民生银行股份有限公司上海分行、周■■■、万■■■、景■■■、林■■■、张■■■、王■■■、于■■■、骆■■■）。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5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如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：8,890,000 元

大写金额：捌佰捌拾玖万元整

建筑面积评估单价：50,045 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6月4日起至2019年6月3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：二〇一八年六月四日

