

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

本次评估范围为上海市长宁区荣华西道58弄5号全幢房地产。所在物业名称为“西郊花园”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为张□□、顾□□，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，宗地号为长宁区虹桥路街道286街坊2丘(5)，所属宗地(丘)面积为55388.00平方米，土地使用期限自1994年6月17日至2062年2月28日止。

估价对象所在建筑物为混合结构，总高3层，竣工于1993年。估价对象房屋类型为花园住宅(双拼别墅)，房屋用途为居住，建筑面积为375.00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长宁区人民法院、上海市崇明区人民法院查封，估价对象已设定房地产

抵押权(抵押权人:上海[]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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2018年6月25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(包含室内固定装修现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:36,160,000元

大写金额:叁仟陆佰壹拾陆万元整

建筑面积评估单价:96,427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7月13日起至2019年7月12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:二〇一八年七月十三日