

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

本次评估范围为奉贤区联业路 859 弄 89 号 202 室等 6 套房地产。所在物业名称为“海韵馨苑”，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上海桢智投资管理有限公司，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，土地用途为住宅用地，宗地号为奉贤区柘林镇 5 街坊 66/16 丘，所属宗地（丘）面积为 59805.20 平方米，土地使用期限自 2013 年 1 月 23 日至 2079 年 2 月 26 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 5 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，总建筑面积为 789.07 平方米（详见附件）。

序号	地址	所在层	建筑面积 (m ²)
1	89号202室	2	131.35
2	124号101室	1	130.84
3	124号102室	1	132.24
4	125号101室	1	130.88
5	126号102室	1	131.62
6	128号101室	1	132.14
	合计		789.07

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、上海市徐汇区人民法院、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：招商银行股份有限公司上海分行、王[]）。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10月29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、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

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：10,940,000元

大写金额：壹仟零玖拾肆万元整

序号	地址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	89号202室	131.35	185	14085
2	124号101室	130.84	181	13834
3	124号102室	132.24	183	13838
4	125号101室	130.88	181	13829
5	126号102室	131.62	182	13828
6	128号101室	132.14	182	13773
	合计	789.07	1094	

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 11 月 3 日起至 2019 年 11 月 2 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：二〇一八年十一月三日

