

## 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溪兰路 169 弄 19 号 1-3 层房地产。所在物业名称为“尼德兰北岸”，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连曙佳，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，宗地号为浦东新区高桥镇 26 街坊 3/4 丘，所属宗地（丘）面积为 54260.00 平方米，土地使用期限自 2011 年 7 月 25 日至 2073 年 8 月 5 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 3 层，竣工于 2010 年。估价对象房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 286.01 平方米（其中地上建筑面积为 196.64 平方米，地下建筑面积 89.37 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外高桥保税区支行、姚正平)。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7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: 11,200,000 元

大写金额: 壹仟壹佰贰拾万元整

建筑面积评估单价: 39,159 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5月23日起至2019年5月22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: 二〇一八年五月二十三日