

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

本次评估范围为黄浦区保屯路 99 弄 2 号 3201 室房地产。所在物业名称为“黄浦华庭”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为李旭浩、李立虎、戴丽梅，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，宗地号为黄浦区半淞园街道 798 街坊 1/4 丘，所属宗地（丘）面积为 23040.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 4 月 24 日至 2073 年 4 月 23 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 33 层，竣工于 2007 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 242.88 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奉贤区人民法院、江苏省南通市中级人民法院、江苏省启东市人民法院、上海市金山区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市杨浦区人民法院、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：平安银行股

份有限公司上海分行)。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10月22日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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(包含室内固定装修及不易移动的设施设备现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:22,640,000元

大写金额:贰仟贰佰陆拾肆万元整

建筑面积评估单价:93,215元/平方米

其中,包含估价对象固定装修及部分不易移动的设施设备现值总价:
510,000元

大写金额:伍拾壹万元整

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9日起至2019年11月8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:二〇一八年十一月九日

