

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

本次评估范围为徐汇区天钥二村 164 号 204 室居住房地产。所在小区名称为“天钥新村”，该小区处于内环线以内，南临中山南路。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为朱■■■、郭■■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为划拨，土地用途为住宅，宗地号为徐汇区枫林街道 121 街坊 10/0 丘，所属宗地(丘)面积为 1268.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 1983 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 42.61 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徐汇区人民法院查封，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：2017 年 12

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部分不易移动设施、设备现值)为:

房地产价值总价: 316 万元

大写金额: 叁佰壹拾陆万元整

建筑面积评估单价: 74,161 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1月3日起至2019年1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: 二〇一八年一月三日

