

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对长宁区人民法院受理的(2017)沪 0105 执 2445号一案所涉标的物(方 拥有的长宁区黄金城道258弄5号1002室住宅房地产及地下1层车位5)进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：长宁区黄金城道258弄5号1002室 及地下1层车位5

财产范围：房屋及相应的土地使用权,包含室内装饰装修;

所在小区(楼宇)名称：古北嘉年华庭；

合计建筑面积：187.59平方米(其中住宅地上建筑面积：151.58平方米，车位建筑面积：36.01平方米)；

用途：住宅 及特种用途；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年11月20日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

住宅总价：人民币壹仟叁佰零叁万陆仟元整(RMB1303.6万元)

地上建筑面积单价：人民币捌万陆仟元整(RMB86000元/平方米)

车位总价：人民币叁拾万元整(RMB30万元)

合计总价：人民币壹仟叁佰叁拾叁万陆仟元整(RMB1333.6万元)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晖涵

2017年12月4日

余晖涵