

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沪东新村 107 号 102 室房地产。所在物业名称为“沪东新村”，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杨■■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为住宅，宗地号为浦东新区沪东新村街道 264 街坊 24 丘，所属宗地（丘）面积为 56240 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 5 层，竣工于 1980 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 47.27 平方米。据注册房地产估价师实地查勘，估价对象室内已装修。估价对象带双天井，目前天井内已自行搭建房屋，室内已装修。

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黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：曹■■■

、安)。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

据现场联系人毛介绍，估价对象目前已出租。应法院要求，本次评估不考虑估价对象实际租赁情况对其市场价值的影响。

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1月8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、部分不易移动的设施设备现值、及未见证房屋造价现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：258万元

大写金额：贰佰伍拾捌万元整

建筑面积评估单价：54580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22日起至2019年1月21日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东

致函日期：二〇一八年一月二十二日