

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为上海市高级人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：上海市浦东新区锦绣路 2580 弄 23 号 1901 室住宅房地产（权利人为上海沪华实业有限公司，房屋建筑面积为 603.34m²及其相应的国有出让建设用地使用权）

3、价值时点：2018 年 04 月 04 日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法

6、估价结果：

总价值：RMB6774.00 万元

（人民币大写：陆仟柒佰柒拾肆万元整）

折合建筑面积单价：RMB112275 元/平方米

（人民币大写：每平方米壹拾壹万贰仟贰佰柒拾伍元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人

2018年04月20日

实张
印晓

所在小区东至锦绣路，南至高科西路，西至严中路，北至龙阳路，位于内中环间。

上海浦东星河湾东至锦绣路，南至浪水浜中心线，西至中心河东侧，北至白莲泾南侧。星河湾定位为一个高档住宅物业，室内装修高端化，内部就规划有高级会所、学校、菜场等全方位的配套，目前五星级的浦东新河湾酒店已经建成。小区内物业管理结合由五星级酒店演化而来的“金钥匙家政服务”，提供全新的人性化高档社区服务。估价对象位于二期，为开发商全装修高档住宅项目。

2、房地产权利状况

根据《上海市不动产登记簿》记载如下：

(1) 房屋状况及产权人信息

房屋坐落	锦绣路 2580 弄 23 号 1901 室		
幢号	23 号	部位	1901
建筑面积	603.34	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	其他	竣工日期	2013 年
房屋用途	居住	总层数	18
权利人	上海沪华实业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪（2017）浦字不动产权第 100135 号		
受理日期	2017-8-14	核准日期	2017-9-11
备注	原登记日：2014.3.14 原产证号：浦 2014018567 2017-9-11 补发；		

(2) 土地状况信息

土地坐落	锦绣路 2580 弄 23 号 1901 室
土地宗地号	浦东新区花木镇 28 街坊 52/14 丘

暖设备。

竣工日期：2013年。

维护及完损程度：估价对象建筑物基础稳固，维护和完损程度为良好。

6、周围环境

估价对象所在小区距离陆家嘴大约8公里，临近世纪公园，与其对街相望的是浦东图书馆新馆和浦东干部学院，轨道交通7号线的锦绣路站位于锦绣路高科西路附近，周边有学校和高档酒店，基础设施较完善。

7、交通情况

估价对象周边公交线路主要有184、607、1083、花木1路等，以及轨道交通7号线，交通便捷度较好。

8、基础设施

至价值时点，估价对象所在区域市政基础设施条件达到七通（电力、上水、雨水、污水、通讯、燃气、道路）。

五、价值时点

2018年04月04日（根据注册房地产估价师实地查勘日期确定）

六、价值类型

1、价值名称：市场价值。

2、价值内涵

①、市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

②、本报告所提供的是上海市浦东新区锦绣路2580弄23号1901室住宅房地产：国有建设用地使用权为出让取得，土地用途为住宅，

估价对象及周边环境图片资料



外立面



小区入口



小区环境



客厅