

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格价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市浦东新区东靖路2250弄100号1303室房地产。所在物业名称为“绿地崑廉公寓”，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魏■■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅商业体育等综合用地，宗地号为浦东新区高行镇南行村2丘，所属宗地（丘）面积为235683.00平方米，土地使用期限自2010年6月13日至2074年10月28日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高16层，竣工于2009年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为94.45平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被南京市六合区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市杨浦区人民法院、南京市秦淮区人民法院、上海市静安区人民法院查封，估价对象已设定房

地产抵押权(抵押权人:中信银行股份有限公司上海分行、上海中财典当行有限公司)。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2月26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(内部装饰情况设定为简单装修)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:558万元

大写金额:伍佰伍拾捌万元整

建筑面积评估单价:59079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4月13日起至2019年4月12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:二〇一八年四月十三日