

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，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浦城路 366 弄 2 号 2504 室房地产。所在物业名称为“菊园”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为魏盛荣，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为土地使用权转让，土地用途为住宅，宗地号为浦东新区梅园街道 233 坊 1/5 丘，所属宗地（丘）面积为 47127.00 平方米，土地使用期限自 2001 年 8 月 28 日至 2068 年 3 月 26 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 33 层，竣工于 2001 年。估价对象房屋类型为新工房 1，建筑面积为 184.77 平方米。估价对象室内已装修，为复式房型。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被浦东

新区人民法院、福建省古田县人民法院、上海市杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：陈小先)。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

本报告以实地查勘日为价值时点，即：2018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格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

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(包含室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值)如下：(币种：人民币)

房地产价值总价：15,060,000元

大写金额：壹仟伍佰零陆万元整

建筑面积评估单价：81,507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2019年1月7日起至2020年1月6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：二〇一九年一月七日

