

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

本次评估范围为闵行区张虹路 135 弄 30 号 201 室房地产。所在物业名称为“海联花苑”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为孙■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区虹桥镇 828 街坊 1 丘，所属宗地（丘）面积为 23930.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 1995 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 83.93 平方米，室内有装修。

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闵行区人民法院、上海市崇明区人民法院查封，估价对象已设定房地产

抵押权(抵押权人: 中国银行股份有限公司上海市浦东分行 上海市公积金管理中心、深圳市世联小额贷款有限公司)。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11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: 4,770,000 元

大写金额: 肆佰柒拾柒万元整

建筑面积评估单价: 56,833 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 12 月 6 日起至 2019 年 12 月 5 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: 二〇一八年十二月六日

