

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

本次评估范围为青浦区商榻镇商周路28弄6号502室房地产,所在物业名称为“商华新村”,该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载,估价对象的权利人为蒋,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,土地用途为住宅用地,宗地号为青浦区商榻镇2街坊110/2丘,所属宗地(丘)面积为12304.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合1结构,总高5层,房屋类型为公寓,房屋用途为居住,建筑面积为90.46平方米,竣工于2000年。估价对象的室内装饰装修情况设定为一般装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:张,除此之外,估价对象未见其他权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2019年10月23日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、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如下:

房地产总价:人民币 壹佰零肆万元整

(RMB 1,040,000元)

建筑面积单价:RMB 11,497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10月31日起至2020年10月30日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:王鹤梅

致函日期:二〇一九年十月三十一日