

## 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

本次评估范围为奉贤区南桥镇阳光园环城南路 1065 弄 2 幢 11 号 202 室房地产。所在物业名称为“阳光园”，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陈权，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为奉贤区江海镇 6 街坊 28/5 丘，所属宗地（丘）面积为 16745.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，证载总高 6 层（经实地查勘，估价对象所在建筑物底层为车库、自行车库，实际总高 7 层），竣工于 2003 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 144.85 平方米。估价对象室内已装修。

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奉贤区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国

建设银行股份有限公司上海奉贤支行)。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点,即:2018年12月24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)如下:

币种:人民币;

房地产价值总价:3,150,000元;

大写金额:叁佰壹拾伍万元整;

建筑面积评估单价:21,747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11日起至2020年1月10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:二〇一九年一月十一日