

## 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

本次评估范围为闵行区莘松路958弄瀑布湾道55号1301室房地产。所在物业名称为“上海康城”，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吴[ ]、吴[ ]，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区莘庄镇160街坊1/31丘，所属宗地（丘）面积为826560.00平方米，土地使用期限自2009年3月30日至2069年4月12日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高17层，竣工于2008年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为125.97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

市浦东新区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：招商银行股份有限公司上海分行、封杰）。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：2019年1月28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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 肆佰捌拾壹万元整；

**（RMB 4,810,000 元）**

建筑面积单价：RMB 38,184 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2月28日起至2020年2月27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：二〇一九年二月二十八日

华袁  
印东