

## 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银霄路100弄17号2302、2302A室房地产。所在物业名称为“浦东世纪花园”，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陈■■，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，土地用途为商住，宗地号为浦东新区花木镇8街坊808丘，所属宗地（丘）面积为53632.00平方米，土地使用期限自2003年10月28日至2071年2月27日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高24层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为301.99平方米，竣工于2002年。

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查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行、梁■■、施■■）。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 贰仟叁佰陆拾叁万元整；

(RMB23,630,000 元)

建筑面积单价：RMB78,248 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3月8日起至2020年3月7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：二〇一九年三月八日