

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丁香路 1599 弄 3 号 2502 室房地产。所在物业名称为“仁恒河滨城”，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邱建华、赵文妹，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，宗地号为浦东新区花木镇 42 街坊 9 丘，所属宗地(丘)面积为 221095.00 平方米，土地使用期限自 2014 年 2 月 10 日至 2071 年 10 月 24 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 25 层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 165.86 平方米，竣工于 2005 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：中信银行股份有限公司上海联洋支行、中国对外经济贸易信托有限公司)。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（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：

房地产总价：人民币 壹仟陆佰零叁万元整；

(RMB16,030,000 元)

建筑面积单价：RMB96,648 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7日起至2020年3月6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：二〇一九年三月七日

