

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

本次评估范围为徐汇区虹桥路168号7幢2504室房地产。所在物业名称为“东方曼哈顿”，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郭■■■，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，宗地号为徐汇区徐家汇街道140街坊8丘，所属宗地（丘）面积为38036.00平方米。

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108.81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：■■■有限公司上海分行）。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：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：人民币壹仟叁佰肆拾叁万元整

(RMB13,430,000 元)

建筑面积单价：RMB123,426 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25日起至2020年2月24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：二〇一九年二月二十五日