

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

本次评估范围为宝山区通南路 328 弄 46 号 601 室房地产。所在物业名称为“嘉骏香山苑”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为吴■■■、沈■■■、沈■■■，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，宗地号为宝山区淞南镇 2 街坊 42/2 丘，所属宗地（丘）面积为 76170.00 平方米，土地使用期限自 2016 年 1 月 25 日至 2073 年 8 月 24 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 2006 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 81.95 平方米。

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宝山区人民法院查封。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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2018年12月10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：

(币种：人民币)

房地产价值总价：4,660,000 元

大写金额：肆佰陆拾陆万元整

建筑面积评估单价：56,864 元/平方米

其中 30% 房地产价值总价：1,398,000 元

大写金额：壹佰叁拾玖万捌仟元整

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2018年12月24日起至2019年12月23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：二〇一八年十二月二十四日

