

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

本次评估范围为江苏省常熟高新技术产业开发区金都路9号凯悦金领公寓2幢1304室商业房地产。所在物业名称为“凯悦金领公寓”，该物业位于常熟高新技术产业开发区。

根据《常熟市不动产登记查询结果》记载，估价对象的权利人为邵■■■■。土地权属性质为国有土地，土地使用期限至2048年3月10日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高21层，竣工于2012年。估价对象房屋性质为市场化商品房，规划用途为商业服务，建筑面积为64.21平方米。因室内无人开门，估价对象室内状况不详。

根据《常熟市不动产登记查询结果》记载，至价值时点，估价对象已被上海市公安局长宁分局查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：马■■■■）。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14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如下：

房地产总价：人民币 肆拾柒万肆仟元整；

(RMB 474,000 元)

建筑面积单价：RMB 7,382 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4日起至2020年3月3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：二〇一九年三月四日