

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

本次评估范围为松江区玉树北路455弄38号1层01车库房地产。所在物业名称为“海德名园”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为徐荣富，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为居住用地，宗地号为松江区方松街道1街坊21/12丘，所属宗地(丘)面积为108907.00平方米，土地使用期限自2003年11月26日至2073年11月25日止。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高6层，竣工于2005年。估价对象房屋类型为其他，房屋用途为车库，建筑面积为26.24平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被嘉定法院查封。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11月19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：400,000元

大写金额：肆拾万元整

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21日起至2019年12月20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：二〇一八年十二月二十一日