

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

本次评估范围为奉贤区洪庙镇盘龙小区 1 幢 504 室房地产。所在物业名称为“盘龙小区”，该物业处于外环线以外。据申请人提供的洪庙派出所出具证明显示，“奉贤区洪庙镇盘龙小区 1 幢 504 室，因门牌号整顿，现地址变更为奉贤区奉城镇盘龙小区 18 号 502 室。”

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为严、张，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为划拨，土地用途为住宅，宗地号为奉贤区洪庙镇 1 街坊 63/4 丘，所属宗地（丘）面积为 1714.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 5 层，竣工于 1997 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 93.60 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虹口区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国农业银行支行）。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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2018年10月8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(包含室内固定装修现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:1,060,000元

大写金额:壹佰零陆万元整

建筑面积评估单价:11,325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2018年10月29日起至2019年10月28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:二〇一八年十月二十九日

