

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

本次评估范围为杨浦区政悦路88弄3号902室房地产。所在物业名称为“涵碧景苑”，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林■■■■，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，宗地号为杨浦区新江湾城439街坊7丘，所属宗地（丘）面积为46405.00平方米，土地使用期限自2004年8月30日至2074年8月29日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高12层，房屋类型为公寓，建筑面积为135.94平方米，竣工于2008年。估价对象的室内装饰装修情况设定为一般装修。

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徐汇区人民法院、上海市崇明区人民法院查封，估价对象已设定房地产

抵押权(抵押权人: [REDACTED] 支行、上海 [REDACTED] 银行股份有限公司)。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05月06日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、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 壹仟零陆拾捌万元整

(RMB 10,680,000 元)

建筑面积单价: RMB 78,564 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05月20日起至2020年05月19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: 二〇一九年五月二十日

