

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

本次评估范围为浦东新区御水路 199 弄 5 号 1502 室居住房地产。所在小区名称为“地杰国际城 D 街坊”，该小区处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为 [REDACTED] [REDACTED] 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，宗地号为浦东新区北蔡镇 18 街坊 3/1 丘，所属宗地（丘）面积为 61130.00 平方米，土地使用期限自 2007 年 7 月 20 日至 2077 年 7 月 19 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 27 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 56.10 平方米。估价对象室内已装修。现为一方当事人朱龙根居住。

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公安局浦东分局、上海市第一中级人民法院查封。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年5月6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（包含室内固定装修备现值）如下：

房地产总价：人民币 叁佰叁拾捌万元整；

(RMB 3,380,000 元)

建筑面积单价：RMB 60,250 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5月16日起至2020年5月15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：二〇一九年五月十六日

