

## 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

本次评估范围为上海市松江区泗泾镇江川南路 25 弄 7 号 502 室房地产。所在物业名称为“绿波苑”，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陈■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商住，宗地号为松江区泗泾镇 5 街坊 37/1 丘，所属宗地(丘)面积为 15128.00 平方米，土地使用期限自 2002 年 9 月 27 日至 2052 年 9 月 26 日止。

估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高 5 层，竣工于 2003 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 136.08 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松江区人民法院、上海市闵行区人民法院、江苏省盐城市中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：浙商银行股份有限公司上海闵行支行)。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

本报告以实地查勘期 2019 年 7 月 3 日为价值时点。

### 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 叁佰捌拾壹万元整；

(RMB 3,810,000 元)

建筑面积单价：RMB 27,998 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 7 月 8 日起至 2020 年 7 月 7 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：二〇一九年七月八日