

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洞泾镇平阳河路 555 弄 50 号 202 室房地产。所在物业名称为“绿城兰园”，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上海松江国际医药城有限公司，预购房屋权利人为夏美芳，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，土地用途为商住用地，宗地号为松江区洞泾镇 1 街坊 73/610 丘，所属宗地（丘）面积为 134991.70 平方米，土地使用期限自 2006 年 9 月 14 日至 2076 年 9 月 13 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2015 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 322.76 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、苏州工业园区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵

押权人：中国银行股份有限公司上海市浦东分行)。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为价值时点，即：2020年1月3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（包含室内固定装修及部分不易移动的设施、设备现值）如下：

房地产总价：人民币 壹仟贰佰伍拾伍万元整；

(RMB 12,550,000 元)

建筑面积单价：RMB 38,883 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2020年1月9日起至2021年1月8日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年一月九日

