

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

本次评估范围为浦东新区芦潮港镇港辉路308弄3号605室房地产(室内设定为毛坯)。所在物业名称为“临港海滨国际花园”，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肖■■■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，土地用途为住宅用地，宗地号为芦潮港镇3街坊26/20丘，所属宗地(丘)面积为85643.00平方米，土地使用期限自2012年5月7日至2078年6月29日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高12层，竣工于2011年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为86.30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浦东新区人民法院、江苏省昆山市人民法院查封，估价对象已设定房地

产抵押权(抵押权人:朱■■■)。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6月4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(室内设定为毛坯)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:1,890,000元

大写金额:壹佰捌拾玖万元整

建筑面积评估单价:21,900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6月29日起至2019年6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:二〇一八年六月二十九日

关于上海市浦东新区芦潮港镇港辉路 308 弄 3 号 605 室房地产评估补充说明函

沪城估(2019)函字第0921号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于2018年6月4日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2018)委房评第1330号)，对(2014)浦执字第26524号所涉标的物(上海市浦东新区芦潮港镇港辉路308弄3号605室)的房地产价格进行评估。评估工作已于2018年6月29日完成，并出具了估价报告(沪城估(2018)(估)字第01870号)，评估标的物房地产公开市场价格为：人民币壹佰捌拾玖万元整(RMB 1,890,000.00)。

因估价报告将过有效期，应法院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2019年6月12日)的房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2019年6月12日)的房地产市场价格维持原价不变。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年，即2019年6月12日起至2020年6月11日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年六月十二日

