

## 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

本次评估范围为闵行区兰坪路 301 弄 22 支弄 59 号 906 室房地产，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屠 [ ]，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，宗地号为闵行区江川路街道 58 街坊 5 丘，所属宗地（丘）面积为 19813.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 18 层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 87.62 平方米，竣工于 1993 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，估价对象已被上海市闵行区人民法院、上海市普陀区人民法院、深圳市福田区人民法院、上海市黄浦区人民法院、上海市奉贤区人民法院、上海市静安区人民法院查封，估价对象



已设定房地产抵押权(抵押权人: [ ] 银行股份有限公司上海 [ ] 支行、上海市 [ ] 管理中心、深圳 [ ] 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

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2019年11月22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、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 贰佰肆拾伍万元整

(RMB 2,450,000 元)

建筑面积单价: RMB 27,962 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11月29日起至2020年11月28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:二〇一九年十一月二十九日