

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松汇中路 518 弄 12 号 704 室居住房地产。所在小区名称为“云间名门”, 该小区处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载, 估价对象的权利人为叶[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, 土地用途为居住用地, 宗地号为松江区岳阳街道 16 街坊 33/5 丘, 所属宗地(丘)面积为 55142.60 平方米, 土地使用期限自 2003 年 3 月 23 日至 2073 年 3 月 22 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构, 总高 26 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 93.27 平方米。估价对象室内已装修。

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查封, 估价对象已设定房地产

第 2 页

抵押权(抵押权人: 中国建设银行股份有限公司上海松江支行、蔡红根、秦桂琴)。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 7 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(包含室内固定装修及部分不易移动设施、设备现值)如下:

房地产总价: 人民币 叁佰贰拾伍万元整;

(RMB 3,250,000 元)

建筑面积单价: RMB 34,845 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 15 日起至 2020 年 11 月 14 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: 2019 年十一月十五日



第 3 页