

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

本次评估范围为闵行区虹许路 555 弄 250 号居住房地产。所在小区名称为“虹桥高尔夫别墅”，该小区处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为季子煊、陈早春，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，土地用途为住宅，宗地号为闵行区虹桥镇 836 街坊 13 丘，所属宗地（丘）面积为 39178.00 平方米，土地使用期限至 2062 年 12 月 2 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 2 层，竣工于 2002 年。估价对象房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 278.27 平方米，土地使用权面积为 243.80 平方米。

由于估价人员无法进入室内，室内状况不详。据调查，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闵行区人民

法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行）。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为价值时点，即：2019年11月21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如下：

房地产总价：人民币 壹仟柒佰壹拾贰万元整；

(RMB 17,120,000 元)

建筑面积单价：RMB 61,523 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28日起至2020年11月27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：二〇一九年十一月二十八日

