

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惠南镇人民东路2523弄45支弄5号302室、16号101室房地产。所在小区名称为“乐源城B区”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为 , 土地权属性质为国有, 土地使用权来源为转让, 土地用途为住宅, 土地总面积为。宗地号为南汇区惠南镇29街坊14/1丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为29377平方米, 人民东路2523弄45支弄5号302室土地使用期限自2009年5月7日至2072年12月23日止, 人民东路2523弄45支弄16号101室土地使用期限自2009年5月5日至2072年12月23日。

估价对象房屋为混合1结构, 5号总高6层, 16号总高5层, 房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为212.03平方米(其中人民东路2523弄45支弄5号302室建筑面积为124.14平方米、人民东路2523弄45支弄16号101室建筑面积为87.89平方米), 竣工于2006年。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被

估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：

）。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：2016年7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

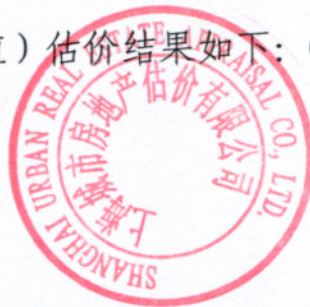
本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

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（包含室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：422.00 万元

大写金额：肆佰贰拾贰万元整



地 址	房屋类型	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
人民东路 2523 弄 45 支弄 5 号 302 室	公寓	124.14	246	19816
人民东路 2523 弄 45 支弄 16 号 101 室	公寓	87.89	176	20025
合计		212.03	422	

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2016年7月11日起至2017年7月10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：二〇一六年七月十一日

