

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

本次评估范围为上海市浦东新区惠南镇靖海南路 567 弄 21 号 101 室房地产。所在物业名称为“布鲁斯小镇/绿地富强新苑”，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张桂红、乌家昌、乌玉成，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，宗地号为惠南镇 45 街坊 21/5 丘，所属宗地（丘）面积为 99099.00 平方米，土地使用期限自 2014 年 5 月 22 日至 2073 年 12 月 30 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 14 层，竣工于 2013 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 164.00 平方米（其中包含地下建筑面积 72.50 平方米）。经从外围查勘，估价对象室内为毛坯状态。

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查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:中国民生银行股份有限公司上海分行)。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点,即:2019年1月28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 贰佰玖拾柒万元整;

(RMB 2,970,000 元;)

建筑面积单价: RMB 18,110 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2月28日起至2020年2月27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:二〇一九年二月二十八日