

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

本次评估范围为上海市杨浦区武川路75弄19号701室房地产。所在物业名称为“文化花园”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为魏■■■，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，宗地号为杨浦区五角场街道301街坊4/6丘。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高12层，竣工于1999年。估价对象房屋类型为公寓，房屋实际用途为居住，建筑面积为155.92平方米。

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、上海市杨浦区人民法院、南京市秦淮区人民法院、福建省宁德市中级人民法院、福州市鼓楼区人民法院、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：中信银行股份有限公司上海分行、上海中财典当行有限公司、黄■■■）。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：2018年2月26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（内部装饰情况设定为装修较好）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：946万元

大写金额：玖佰肆拾陆万元整

建筑面积评估单价：60672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2018年4月13日起至2019年4月12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：二〇一八年四月十三日

