

## 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

本次评估范围为杨浦区长阳路782号1402室房地产。所在物业名称为“明圆公寓”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为潘■■■■，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，宗地号为杨浦区平凉街道25街坊4/1丘，所属宗地（丘）面积为12147.00平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高24层，竣工于1993年。估价对象房屋类型为公寓，建筑面积为76.01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查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：徐■■■■）。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8月31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(包含室内固定装修现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:4,580,000元

大写金额:肆佰伍拾捌万元整

建筑面积评估单价:60,255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9月17日起至2019年9月16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:二〇一八年九月十七日

