

## 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

本次评估范围为宝山区真华路 1800 弄 38 号 1201 室房地产。所在物业名称为“大华梧桐城邦”，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潘早君，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为城镇单一住宅，宗地号为宝山区大场镇 4 街坊 64/6 丘，所属宗地（丘）面积为 37709 平方米，土地使用期限自 2006 年 5 月 16 日至 2073 年 8 月 20 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 14 层，竣工于 2006 年。估价对象房屋类型为公寓，建筑面积为 114.02 平方米。估价对象室内已装修。

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：兴业银行股份有限公司上海卢湾支行、中国投融资担保有限公司上海分公司）。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7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值。

### 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：

房地产总价：人民币 伍佰柒拾叁万元整；  
(RMB 5,730,000 元)

建筑面积单价：RMB 50,254 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8月12日起至2020年8月11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：二〇一九年八月十二日

