

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南大路 190 弄 24 号 102 室房地产。所在物业名称为“联乾小区”，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康■■■、秦■■■，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，土地用途为城镇单一住宅，宗地号为宝山区大场镇 101 街坊 4/2 丘，所属宗地（丘）面积为 24385 平方米，土地使用期限自 2015 年 7 月 31 日至 2067 年 5 月 8 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 1995 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 39.44 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宝山区人民法院查封。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8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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 壹佰肆拾玖万元整；

(RMB 1,490,000 元)

建筑面积单价：RMB 37,779 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9月17日起至2020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：二〇一九年九月十七日

