

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华灵路 1788 弄 64 号 602 室房地产。所在物业名称为“枫庭丽苑”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为秦道国，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，宗地号为宝山区大场镇 4 街坊 176/1 丘，所属宗地（丘）面积为 63764.00 平方米，土地使用期限自 2016 年 8 月 29 日至 2073 年 3 月 25 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 7 层，竣工于 2003 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 173.88 平方米，所在层为 6-7 层，为复式房。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，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：中国工商银行股

份有限公司上海市世博支行、王健)。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11月11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 柒佰玖拾伍万元整；

(RMB 7,950,000 元)

建筑面积单价：RMB 45,721 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11月18日起至2020年11月17日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇一九年十一月十八日