

## 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阳曲路1388弄23号501室居住房地产。所在小区名称为“城投世纪名城”，该小区处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为林[ ]、陈[ ]、林[ ]，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为宝山区高境镇7街坊37/3丘，所属宗地（丘）面积为117151.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高5层，竣工于2002年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为196.03平方米。应法院要求，本次评估设定估价对象室内为毛坯。

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查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：华夏银行股份有限公司上海分行、陈长梅）。

根据法院提供的《房屋租赁合同》（复印件）及《执行笔录》（复印件），估价对象已出租，租期自2012-12-30至2027-12-30止，租金为5000元/



月，因双方约定每月租金用来抵扣相应的欠款，故没有实际支付方式和实际的金钱支付。应法院要求，本次评估需考虑该租约对估价对象房地产价格的影响。

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

本报告以实地查勘日期为价值时点，即：2018年12月13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（室内设定为毛坯）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：7,550,000 元

大写金额：柒佰伍拾伍万元整

建筑面积评估单价：38,515 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1月3日起至2020年1月2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：二〇一九年一月三日

