

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

本次评估范围为虹口区逸仙路432弄8号601室房地产。所在物业名称为“久久公寓”，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姚■■、林■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，宗地号为虹口区江湾镇332坊1/2丘(--43)，所属宗地(丘)面积为12475平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高8层。估价对象房屋类型为新工房2，建筑面积为224.80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虹口区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市普陀区人民法院、上海黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：上海浦东发展银行普陀支行、上海仲盛融资担保股份有限公司)。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年3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 壹仟壹佰伍拾肆万元整；

(RMB11,540,000 元)

建筑面积单价：RMB51,335 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3月22日起至2020年3月21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：二〇一九年三月二十二日

袁
东
华
印