

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格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为嘉定区塔城东路 365 弄 6 号 201 室房地产。所在物业名称为“塔城东路 365 弄小区”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为朱 []、朱 []，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，宗地号为嘉定区新成路街道 2 街坊 3/2 丘，所属宗地（丘）面积为 12704.63 平方米，使用权面积为 62.21 平方米，分摊面积为 62.21 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，房屋类型为新工房 2，房屋用途为居住，建筑面积为 93.08 平方米，竣工于 2003 年。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，估价对象已被嘉定区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：郑州银行股份有限公司 [] 支行）。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03月18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、收益法进行评估。

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：

大写金额：人民币 贰佰柒拾肆万元整

(RMB 2,740,000 元)

建筑面积单价：RMB 29,437 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03月31日起至2020年03月30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：二〇一九年三月三十一日