

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广中路 133 号 1301 室房地产。所在物业名称为“中山大厦”，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郭 、胡 、郭 ，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，宗地号为虹口区广中路街道 246 街坊 21 丘，所属宗地（丘）面积为 1617 平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 27 层，竣工于 1989 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 103.59 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、上海市普陀区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海市 中心、王 、陈 ）。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

经法院确认，本报告以现场勘查的日期为价值时点，即：2019年4月8日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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 伍佰玖拾肆万元整；

(RMB5,940,000 元)

建筑面积单价：RMB57,341 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4月17日起至2020年4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：二〇一九年四月十七日