

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

本次评估范围为黄浦区中山南路 200 弄 9 号 1202 室居住房地产。所在物业名称为“金外滩花园”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为刘■■、唐某6■■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为黄浦区小东门街道 597 街坊 1/1 丘，所属宗地(丘)面积为 30309.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 2 月 21 日至 2073 年 2 月 20 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 32 层，竣工于 2006 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 81.06 平方米。因估价人员无法进入估价对象室内查勘，估价对象室内状况不详。据一方当事人刘■■介绍，估价对象已出租。应当事人刘■■要求，经法院确认，本次评估设定估价对象室内为毛坯，且不考虑租约对估价对象房地产价格的影响。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市徐汇区人民法院、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：()。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：2020年5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如下：

房地产总价：人民币 捌佰玖拾捌万元整；

(RMB 8,980,000 元)

建筑面积单价：RMB110,782 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2020年5月15日起至2021年5月14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：二〇二〇年五月十五日

