

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

本次评估范围为奉贤区西渡镇浦江花园4幢12号202室房地产。所在物业名称为“浦江花园-北区”，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胡■■■，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，宗地号为奉贤区西渡镇5街坊118/8丘，所属宗地（丘）面积为4368.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高6层，竣工于1999年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为127.92平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修，且与“浦江花园4幢12号102室”业已打通。

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、上海市奉贤区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市杨浦区

人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市公安局奉贤分局、上海市崇明区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：李溢杭）。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3月20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（包含室内固定装修及部分设施设备现值，有独立使用性的瑕疵）如下：

房地产总价：人民币 叁佰壹拾叁万元整；

(RMB 3,130,000 元)

建筑面积单价：RMB 24,468 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3月30日起至2021年3月29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：二〇二〇年三月三十日