

## 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

本次评估范围为普陀区清峪路 368 弄 54 号 103 室房地产。所在物业名称为“金沙雅苑（滨湖世家）”，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覃 [ ]、陆 [ ]，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅用地，宗地号为普陀区长征镇 358 街坊 5/1 丘，所属宗地（丘）面积为 62478.00 平方米，土地使用期限自 2001 年 7 月 27 日至 2071 年 7 月 26 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 18 层，竣工于 2004 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 95.79 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

估价对象另附有一个地下室，但《上海市不动产登记簿》中并未记载该地下室信息。应法院要求，本次评估考虑该地下室对估价对象评估价值

的影响。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海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：招商银行股份有限公司分行）。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年4月17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且考虑地下室对估价对象价值影响）如下：

房地产总价：人民币 柒佰贰拾万元整；

(RMB 7,200,000 元)

建筑面积单价：RMB 75,164 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4月26日起至2021年4月25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：二〇二〇年四月二十六日

