

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

本次评估范围为松江区荣乐东路 1879 弄 45 号[原荣乐东路 9 号 45(B945)]全幢居住房地产。所在物业名称为“爱丽雅花苑”，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郑世增，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为松江区 561 街坊 22/7 丘，所属宗地(丘)面积为 28648.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 2 层，估价对象房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 271.64 平方米。由于估价人员无法进入室内查勘，室内状况不详。经调查，估价对象现有人正常使用。应一方当事人代理人李梦娜要求，经法院确认，本次评估设定估价对象室内为一般装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被深圳市罗湖区人民法院、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：中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行、福建新日融资担保有限公司）。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22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）如下：

房地产总价：人民币 捌佰肆拾叁万元整；

(RMB 8,430,000 元)

建筑面积单价：RMB 31,034 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28日起至2021年4月27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：二〇二〇年四月二十八日