

## 致估价委托人函

### 上海市虹口区人民法院：

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

受上海市虹口区人民法院的委托，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

本次评估范围为上海市徐汇区桂江路77弄玉兰园43号503室房地产。所在物业名称为“玉兰园”，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王●，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，宗地号为徐汇区康健街道339街坊6丘，所属宗地(丘)面积为42715.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高6层，竣工于1988年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为77.79平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

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、上海市虹口区人民法院查封，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上海虹口体育场支行)。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：2021年2月5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 肆佰陆拾捌万元整；

(RMB 4,680,000 元)

建筑面积单价：RMB 60,162 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2021年2月10日起至2022年2月9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：二〇二一年二月十日

