

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

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

受上海市宝山区人民法院的委托，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

本次评估范围为嘉定区沪太路 7488 弄 58 支弄 27 号全幢房地产。所在物业名称为“英伦美墅馆”，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上海■■■■有限公司，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，宗地号为嘉定区徐行镇 52 街坊 21/2 丘，所属宗地（丘）面积为 17937.00 平方米，土地使用期限自 2005 年 6 月 28 日至 2075 年 6 月 27 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 3 层，竣工于 2011 年。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 368.58 平方米（其中地上建筑面积为 260.38 平方米，地下建筑面积 108.20 平方米）。经实地查勘，估价对象室内为毛坯。

根据《上海市不动产登记簿》记载，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开发区支行)。

据估价师现场查勘及领勘人介绍，估价对象目前为出租。经征询法院意见，本次评估不考虑租赁对价值的影响。

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11月13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 玖佰贰拾陆万元整；

(RMB 9,260,000 元)

建筑面积单价：RMB 25,123 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11月27日起至2021年11月26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：二〇二〇年十一月二十七日