

致估价委托人函

上海市杨浦区人民法院：

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

受上海市杨浦区人民法院的委托，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

本次评估范围为杨浦区世界路 15 弄 17 号 502 室居住房地产。所在物业名称为“明丰阳光苑”，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李■■■、张■■■、张■■■，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，宗地号为杨浦区五角场镇街道 340 街坊 1/5 丘，所属宗地（丘）面积为 45729.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，房屋类型为公寓，建筑面积为 101.88 平方米，竣工于 2002 年。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杨浦区人民法院、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：石嘴山银行股份有限公司银川宝湖支行），详见报告附件上海市房

地产登记簿抵押及查封信息。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19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、收益法进行评估。

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 柒佰捌拾壹万元整

(RMB 7,810,000 元)

建筑面积单价：RMB 76,659 元/平方

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26日起至2022年2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：二〇二一年二月二十六日

