

## 致估价委托人函

### 上海市黄浦区人民法院：

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

受上海市黄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

本次评估范围为嘉定区乐秀路 299 弄 20 号 902 室房地产。所在物业名称为“博威天禧嘉苑”，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滕、滕，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，土地用途为动迁配套商品住房，宗地号为嘉定区江桥镇 67 街坊 30/3 丘，所属宗地（丘）面积为 56261.3 平方米，土地使用期限自 2010 年 12 月 17 日至 2080 年 12 月 16 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 18 层，竣工于 2011 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 121.66 平方米。因估价人员无法进入室内查勘，应法院要求，本次评估设定室内一般装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：俞莉奇 俞祖祥）。

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6月4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 肆佰捌拾捌万元整；

(RMB 4,880,000 元)

建筑面积单价：RMB 40,112 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7月10日起至2021年7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：二〇二〇年七月十日