

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格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为静安区芷江西路 393 弄 7 号 302 室居住房地产。所在物业名称为“苏家巷小区”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为赖■■■■，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，宗地号为闸北区芷江西路街道 234 街坊 54/0 丘，所属宗地（丘）面积为 10729.93 平方米。

估价对象所在建筑物为混合结构，总高 6 层，竣工于 1986 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 35.17 平方米。由于估价人员无法进入室内实地查勘，估价对象室内状况不详。应法院要求，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：深圳发展银行股份

有限公司上海分行、中航信托股份有限公司)。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：2021年2月2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如下：

房地产总价：人民币 贰佰伍拾伍万元整；

(RMB 2,550,000 元)

建筑面积单价：RMB72,505 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8日起至2022年2月7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：二〇二一年二月八日

