

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院：

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

受上海市高级人民法院的委托，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闵行区金汇南路 258 弄 30 号居住房地产。所在物业名称为“明泉旖和园”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市房地登记簿》，估价对象的权利人为 [REDACTED] 土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为住宅。宗地号为闵行区虹桥镇 878 街坊 1 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 86008.00 平方米，土地使用期限自 2007 年 1 月 11 日至 2074 年 7 月 20 日止。

估价对象房屋为混合结构，总高 2 层，房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 303.50 平方米，竣工于 2005 年。

根据《上海市房地登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市闵行区房地执法监察队、上海市闵行区人民法院、江苏省淮安市中级人民法院、江苏省淮安市公安局、浙江省象山县人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行上海市闵行支行）。除此之外，

估价对象未见其他权利限制状况。

### 3. 价值时点

应法院要求，本次评估以估价人员实地查勘日期为价值时点，即：2016年6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：

(币种：人民币)

房地产价值总价：3,002.00 万元

大写金额：叁仟零贰万元整

建筑面积评估单价：98,913.00 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 2016 年 6 月 8 日起至 2017 年 6 月 7 日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一六年六月八日

