

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

本次评估范围为松江区广富林路 1188 弄 113 号 1401 室房地产。所在小区名称为“保利西子湾”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为 , 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, 土地使用期限自 2005 年 6 月 9 日至 2075 年 6 月 8 日止, 宗地号为松江区方松街道 3 街坊 334/2 丘。估价对象宗地(丘)面积为 40690 平方米。房屋类型为公寓, 房屋用途为居住。房屋建筑面积为 125.73 平方米。所属建筑物总层数为 14 层, 钢混结构, 竣工日期: 2008 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被 、
查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:)。

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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2015年6月8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。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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

我公司依据《房地产估价规范》和相关资料，遵守独立、客观、公正等各项估价原则，求得估价对象在满足全部限制条件下、于价值时点的房地产市场价格（包含室内固定装修和部分设施设备现值）为：贰佰捌拾陆万元整（RMB 2,860,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 贰万贰仟柒佰肆拾柒元整（RMB 22,747.00）。

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2015年6月23日起至2016年6月22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：二〇一五年六月二十三日