

## 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格价值，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奉贤区兰博路3151弄13号202室及18号301室房地产。所在物业名称为“康碧苑”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为陈冬容，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅用地。估价对象所在宗地号为奉贤区奉城镇9街坊1/4丘，估价对象所属宗（丘）面积为74653.00平方米，土地使用期限至2073年12月30日止。

估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高6层，竣工于2007年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积合计为201.62平方米（其中13号202室建筑面积为98.88平方米，18号301室建筑面积为102.74平方米）。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市松江区人民法院查封，估价对象已设定房地



产抵押权(抵押权人:平安银行股份有限公司上海分行)。

根据法院提供的《房屋租赁合同》记载,兰博路3151弄13号202室的承租方为汪林旺,租赁期限自2014年2月1日至2017年2月1日止;兰博路3151弄18号301室的承租方为肖木全,租赁期限自2014年8月1日至2017年8月1日止。

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12月14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:

(币种:人民币)

房地产价值总价:184.00万元

大写金额:壹佰捌拾肆万元整

序号	估价对象	建筑面积(M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	建筑面积评估 单价(元/M <sup>2</sup> )
1	兰博路3151弄13号202室	98.88	89	9001
2	兰博路3151弄18号301室	102.74	95	9247
	合计	201.62	184	

### 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



1月22日起至2017年1月21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: 二〇一六年一月二十二日

