

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，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海马路5888弄308号1_3层及地下1层车位23室房地产。所在小区名称为“碧海金沙嘉苑”，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颜琳、颜鑫，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，土地使用期限自2012年9月28日至2075年2月27日止，宗地号为奉贤区柘林镇3街坊16/28丘，宗地（丘）面积为343466.50平方米。

估价对象308号1_3层所属建筑物总层数为3层，结构为钢混结构，竣工于2011年。房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，房屋建筑面积为167.43平方米（其中地上建筑面积为131.76平方米，地下建筑面积为35.67平方米）。

估价对象地下1层车位23室所属建筑物结构为钢混结构，竣工于2011年。房屋类型为其他，房屋用途为特种用途（经查勘实际用途为地下车位），房屋建筑面积为44.03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金山区人民法院、上海市长宁区人民法院、上海市奉贤区人民法院、上海市闵行区人民法院查封。

估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市奉贤支行、上海闸北市北高新小额贷款股份有限公司）。

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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2015年5月18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，求得估价对象海马路5888弄308号1_3层在满足全部限制条件下、于价值时点的房地产市场价值为：人民币贰佰贰拾贰万元整（RMB 2,220,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币壹万叁仟贰佰伍拾玖元整（RMB 13,259.00）。估价对象海马路5888弄308号地下1层车位23室房地产市场价值为：人民币伍万元整（RMB 50,000.00）。