

## 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

本次评估范围为浦东新区御水路 199 弄 4 号 1603 室房地产。所在小区名称为“地杰国际城 D 街坊”。该小区处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为吴洁军、顾林芳，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，宗地号为浦东新区北蔡镇 18 街坊 3/1 丘，所属宗地（丘）面积为 61130 平方米，土地使用期限自 2007 年 7 月 20 日至 2077 年 7 月 19 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 18 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 80.25 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海市浦东新区人民法院）。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：2017年7月24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（包含室内固定装修现值）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：450万元

大写金额：肆佰伍拾万元整

建筑面积评估单价：56075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2017年8月4日起至2018年8月3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：二〇一七年八月四日

