

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托〔沪高法（2017）委房评第655号〕，对上海市浦东新区人民法院受理的（2016）沪0115执13582号一案所涉标的物于价值时点、在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值进行估价，估价目的系为浦东法院依法执行判决提供价值参考依据。

我公司根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正的工作原则和法定估价程序进行估价，确定估价对象广东省珠海市香洲区水湾路238号绿洋山庄2栋海景别墅：权利人为霍■■■■■，土地批准用途为住宅，宗地共有面积为90418.33平方米，土地分摊面积为179.91平方米，土地使用权来源为出让，土地使用期限为70年（至2063年5月18日止）；其所在别墅总高3层，钢混结构，房屋批准用途为成套住宅，房屋类型为别墅，竣工于2000年，建筑面积465.88平方米于价值时点2017年3月27日、在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值为人民币6835.62万元，大写人民币陆仟捌佰叁拾伍万陆仟贰佰元整，折合建筑面积每平方米单价为人民币146725元；详见下表：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
估价结果	总价（万元）	6886.68	6784.56
	单价（元/平方米）	147821	145629
评估价值	总价（万元）	6835.62	
	单价（元/平方米）	146725	

本估价报告使用期限自报告完成之二〇一七年七月十日起至二〇一八年七月九日止。



承函。

上海富申房地产估价有限公司
法定代表人：杨承云
二〇一七年七月十日

本页以下无正文。

份有限公司