

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

本次评估范围为福建省福州市鼓楼区华林路156-158号福州豪庭2702复式单元房地产。所在物业名称为“福州豪庭”。

根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象的权利人为张显林，土地权属性质为国有，土地使用权类型为出让，地类（用途）为住宅。地号为（1）-4-1，图号为2421，土地使用期限至2061年10月23日止。

估价对象所处建筑物为钢混结构，总高32层。房屋设计用途为住宅，建筑面积为271.48平方米。

根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产查封单位和文号信息》记载及当事人张显林介绍，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、鼓楼区人民法院、福建省寿宁县人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：福建海峡银行福州东大支行）。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3月6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：628 万元

大写金额：陆佰贰拾捌万元整

建筑面积评估单价：23132 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3月24日起至2018年3月23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：二〇一七年三月二十四日

