

## 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

本次评估范围为闵行区金汇南路258弄31号房地产，所在小区名称为“明泉漪和园”。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林[ ]、林[ ]、虞[ ]，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，宗地号为闵行区虹桥镇878街坊1丘，所属宗地（丘）面积为86008平方米，土地使用期限自2008年6月2日至2074年7月20日止。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高2层，竣工于2005年。估价对象房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为427.41平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被浙江省象山县人民法院、杭州市西湖区人民法院、上海市黄浦区人民法院、上海市长宁区人民法院、上海市虹口区人民法院查封，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长宁支行,朱■■■■)。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9月4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及部分不易移动的设施、设备现值)估价结果如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:4726万元

大写金额:肆仟柒佰贰拾陆万元整

建筑面积评估单价:110573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9月15日起至2018年9月14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:二〇一七年九月十五日