

## 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

本次评估范围为安徽省合肥市庐江路29号1幢201、202室居住房地产。所在物业位于安徽省合肥市庐阳区。

根据法院提供的相关资料，估价对象土地产权登记未办理小产证。大产证的基本情况如下：申请人单位（个人）安徽省机械工业厅（局），地址：庐江路29号，单位性质：全民，土地所有权性质：国有，土地权属来源：征用。土地实际用途：住宅，所在宗地号为M13075-1，用地面积：14363平方米。

根据法院提供的《房屋所有权登记、转让审核表》记载，估价对象的权利人为杨振超，房屋坐落：庐江路29号，房屋状况详见下表：

序号	幢号	室号/部位	建筑面积(M <sup>2</sup> )	总层数	所在层	间/套数	建筑结构	房屋规划用途	房屋类型	竣工日期	产别	支丘号
1	1	201	71.91	7	2	1套	钢筋混凝土结构	成套住宅	住宅	1998-1-1	私有房产	11141-2
2	1	202	86.54	7	2	1套						
3	合计		158.45									

根据《房屋所有权登记、转让审核表》记载，至价值时点，估价对象已被上海市人民检察院查封。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10月9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：298 万元

大写金额：贰佰玖拾捌万元整

详见下表：

序号	地 址	用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	合肥市庐江路29号1幢201室	住宅	71.91	136	18913
2	合肥市庐江路29号1幢202室	住宅	86.54	162	18720
合 计			158.45	298	

### 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11月10日起至2018年11月9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：二〇一七年十一月十日