

## 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

本次评估范围为浦东新区东方路 2995 弄 40 号房地产。所在小区名称为“东方丰甸苑”。该小区处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为卫东华、陈静秋、卫君超，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。宗地号为浦东新区南码头街道 466 街坊 4 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 25446 平方米，土地使用期限自 2001 年 9 月 9 日至 2069 年 10 月 29 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2001 年。房屋类型为花园住宅，实际房屋类型为联列住宅（中间套），房屋用途为居住，建筑面积为 165.55 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市长宁区人民法院查

## 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东方路 2995 弄 40 号房地产。所在小区名称为“东方丰甸苑”。该小区处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为卫东华、陈静秋、卫君超，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。宗地号为浦东新区南码头街道 466 街坊 4 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 25446 平方米，土地使用期限自 2001 年 9 月 9 日至 2069 年 10 月 29 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2001 年。房屋类型为花园住宅，实际房屋类型为联列住宅（中间套），房屋用途为居住，建筑面积为 165.55 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市长宁区人民法院查

封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 招商银行股份有限公司上海分行)。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2月13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: 1243 万元

大写金额: 壹仟贰佰肆拾叁万元整

建筑面积评估单价: 75083 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 2 月 24 日起至 2018 年 2 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: 二〇一七年二月二十四日

封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 招商银行股份有限公司上海分行)。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2月13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: 1243 万元

大写金额: 壹仟贰佰肆拾叁万元整

建筑面积评估单价: 75083 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2月24日起至 2018年2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: 二〇一七年二月二十四日