

## 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

本次评估范围为浙江省杭州市西湖区留下西苑4幢3单元501室房地产。所在物业名称为“留下西苑”。

根据《杭州市不动产权属信息查询记录》，估价对象的权利人为孙妹，土地权利性质为国有出让，土地用途为住宅。宗地号为330106008011GB00109，估价对象所属土地面积为26.9平方米，土地使用期限至2065年4月28日止。

估价对象所处建筑物总层数为7层，估价对象位于名义第5层（实际位于第6层），房屋用途为住宅，建筑面积为73.72平方米。

根据《杭州市不动产权属信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象已被上海市第一中级人民法院、江干区人民法院、西湖区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：平安银行股份有限公司杭州西湖支行）。

另根据承租人提供的《房屋租赁合同》，估价对象租期为2015年7月1日至2019年6月30日止，租金为1950元/月(已全额预付)，押金1950元。

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5月22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：172万元

大写金额：壹佰柒拾贰万元整

建筑面积评估单价：23332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6月13日起至2018年6月12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：二〇一七年六月十三日

