

## 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

本次评估范围为上海市松江区龙马路118弄56号2\_3层房地产。所在物业名称为“三湘风情街”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为贺志良，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，土地用途为居住用地，宗地号为松江区方松街道4街坊3/3丘，所属宗地（丘）面积为64961.00平方米，土地使用期限自2004年6月15日至2074年6月14日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高3层，竣工于2007年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积为378.37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杨浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院查封，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、上海杨浦融资担

保有限公司)。

### 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4月17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：690万元

大写金额：陆佰玖拾万元整

建筑面积评估单价：18236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5月17日起至2018年5月16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：二〇一七年五月十七日



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市杨浦区人民法院受理的（2015）杨执字第1032号一案所涉及权利人贺志良名下的位于上海市松江区龙马路118弄（三湘风情街）56号1-3层，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，地号：松江区方松街道4街坊3/5丘，土地用途：住宅用地；房屋类型为店铺，共3层，层次：1-3层/3层，钢混结构，建筑面积548.04m<sup>2</sup>，2007年竣工的房地产进行估价，为案件执行提供价值依据。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序进行估价，运用比较法和收益法，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点二〇一七年四月十七日的房地产市场价值为人民币1062万元，大写：人民币壹仟零陆拾贰万元整，见下表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	1075	1049
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19615	19141
评估价值	总价（万元）	1062	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19378	

本估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即二〇一七

年五月十七日至二〇一八年五月十六日。

承 函

  
上海富申房地产估价有限公司  
法定代表人：杨承云  
二〇一七年五月十七日

