

## 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

本次评估范围为嘉定区宝安公路4339号2123室旅(宾)馆房地产。所在物业名称为“唐韵大厦”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》, 估价对象的权利人为樊萍, 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, 土地用途为商业。宗地号为嘉定区安亭镇58街坊51/1丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为28337平方米, 土地使用期限自2002年10月22日至2042年10月21日止。

估价对象房屋为钢混结构, 总高29层, 竣工于2007年。房屋类型为其他, 房屋用途为旅(宾)馆, 建筑面积为58.21平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被嘉定区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 缪世杰)。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6月12日。

#### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

#### 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）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：58万元

大写金额：伍拾捌万元整

建筑面积评估单价：9964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26日起至2018年6月25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：二〇一七年六月二十六日

