

## 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

本次评估范围为江苏省昆山市巴城镇国际上湖花园 3-5 幢全幢房地产，所在物业名称为“国际上湖花园”。

根据申请人（渣打银行（中国）有限公司上海城建国际中心支行）提供的《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用证》记载，估价对象的权利人为周■■■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅用地，宗地号为 1040267007，土地使用期限至 2073 年 2 月 5 日止。

估价对象建筑物为混合结构，总高 3 层，规划用途为成套住宅，建筑面积为 311.68 平方米。经查勘，估价对象为独栋别墅。

根据申请人（渣打银行（中国）有限公司上海城建国际中心支行）提供的《不动产（房屋）产权登记信息查询结果证明》记载，估价对象已被上海市公安局浦东分局、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:渣打银行(中国)有限公司上海城建国际中心支行)。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6月5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:460万元

大写金额:肆佰陆拾万元整

建筑面积评估单价:14759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

