

## 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

本次评估范围为安徽省合肥市马鞍山南路新都会联邦花园5幢106室、8幢105室商业房地产。所在小区名称为“联邦花园”，该小区处于安徽省合肥市包河区。

根据法院提供的相关资料，估价对象土地产权登记未办理小产证。根据法院提供的《分割宗地情况申报调查表》，估价对象5幢106室、8号105室原地号为S12082-2，所在地块土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，房屋设计用途为商铺。

根据法院提供的《房屋所有权登记、转让审核表》记载，估价对象房屋状况详见下表：

序号	1	2
房屋坐落	马鞍山南路新都会联邦花园 5幢106室	马鞍山南路新都会联邦花园 8幢105室
权利人	侯炜亚	杨洪
幢号	5	8

序号	1	2
房屋坐落	马鞍山南路新都会联邦花园 5幢106室	马鞍山南路新都会联邦花园 8幢105室
总层数	6	6
所在层	1	1
间/套数	1	1
间/套类别	间	间
幢数	1	1
室号/部位	106	105
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
房屋规划用途	商业服务	商业服务
房屋类型	非住宅	非住宅
建筑面积	57.14	49.14
套内面积	55.62	47.88
竣工日期	2005/5/18	2005/5/23
产别	私有房产	私有房产
支丘号	4233-003	4233-003

根据《房屋所有权登记、转让审核表》记载，至价值时点，估价对象已被上海市人民检察院查封，根据法院提供的《房地产他项权登记审批书》，估价对象5幢106室已设定抵押权，他项权利人：中国建设银行合肥市三孝口支行，至价值时点未见注销。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10月9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: 413 万元

大写金额: 肆佰壹拾叁万元整

详见下表:

序号	地 址	用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	合肥市马鞍山南路新都会联邦花园 5幢 106室	商铺	57.14	224	39202
2	合肥市马鞍山南路新都会联邦花园 8幢 105室	商铺	49.14	189	38462
合 计			106.28	413	

#### 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 11 月 20 日起至 2018 年 11 月 19 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: 二〇一七年十一月二十日

