

## 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

本次评估范围为松江区南期昌路459弄133号102室居住房地产。所在小区名称为“江虹花园”，该小区处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为王■■■、李■■■，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，土地用途为住宅，宗地号为松江区方松街道8街坊41丘，所属宗地（丘）面积为82389.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合结构，总高4层。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为185.45平方米。现为一方当事人居住。

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公安局查封。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：2018年8



月20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估价结果(包含室内固定装修及部分不易移动设施、设备现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:6,250,000元

大写金额:陆佰贰拾伍万元整

建筑面积评估单价:33,702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2018年8月29日起至2019年8月28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:二〇一八年八月二十九日

