

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

本次评估范围为宁夏回族自治区银川市兴庆区海宝小区 88 号楼 3 单元 101 室房地产（包含室内固定装修现值）。所在物业名称为“海宝小区福天苑”。

根据《银川市不动产登记信息查询单》记载，估价对象的权利人为 [REDACTED]，土地使用权类型为出让，土地地类（用途）为城镇住宅用地。

估价对象所在建筑物为混合结构，总高 4 层，竣工于 2001 年 10 月 1 日。估价对象房屋用途为住宅，建筑面积为 109.17 平方米。

根据《银川市不动产登记信息查询单》记载，至价值时点，估价对象已被上海市宝山区法院、北京市昌平区法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：农业银行新华西街分理处）。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7月23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（包含室内固定装修现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：580,000 元

大写金额：伍拾捌万元整

建筑面积评估单价：5,313 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14日起至2019年8月13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：二〇一八年八月十四日

