

## 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

本次评估范围为嘉定区江桥镇靖远路 487 弄 17 号 302 室房地产。所在物业名称为“江桥三村”。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曾 秦  
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，土地使用权面积为 21.70 平方米，分摊面积为 21.7 平方米，宗地号为嘉定区江桥镇集镇 98/1 丘，所属宗地（丘）面积为 8768.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 1995 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 88.72 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被黄浦区人民法院、松江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司徐汇支行、上海市公积金管理中心、



中国对外经济贸易信托有限公司)。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7月31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如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：337 万元

大写金额：叁佰叁拾柒万元整

建筑面积评估单价：37985 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8月10日起至2018年8月9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：二〇一七年八月十日

