

## 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

本次评估范围为奉贤区海马路 5111 弄 287 号 1\_2 层房地产。所在物业名称为“旭辉圆石滩”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为胡建峰、王华燕，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，宗地号为奉贤区奉新镇 2 街坊 30/2 丘，所属宗地（丘）面积为 145473.00 平方米，土地使用期限自 2016 年 9 月 18 日至 2076 年 12 月 27 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 3 层，竣工于 2013 年。估价对象房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 238.44 平方米（其中地上建筑面积为 181.34 平方米，地下建筑面积 57.1 平方米）。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市奉贤区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国

银行股份有限公司上海市浦东分行、潘向军)。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4月2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:5,290,000元

大写金额:伍佰贰拾玖万元整

建筑面积评估单价:22,186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5月2日起至2019年5月1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:二〇一八年五月二日

