

## 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

本次评估范围为闵行区佳宝一村 36 号 501、502、601 室房地产（包含室内固定装修现值）。所在物业名称为“佳宝一村”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人分别为陈、张，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区七宝镇 648 街坊 2 丘，所属宗地(丘)面积为 105182.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 7 层，竣工于 1995 年。估价对象房屋类型为新工房 2，总建筑面积为 189.05 平方米（详见附件）。

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浦东新区人民法院、上海市闵行区人民法院、福建省政和县人民法院、福建省建瓯市人民法院、上海市虹口区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市浦东分行）。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2月26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、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

### 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:910万元

大写金额:玖佰壹拾万元整

地 址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )
佳宝一村 36 号 501 室	61.06	295	48313
佳宝一村 36 号 502 室	66.93	330	49305
佳宝一村 36 号 601 室	61.06	285	46675
合 计	189.05	910	

### 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3月16日起至2019年3月15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: 二〇一八年三月十六日