

## 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

本次评估范围为青浦区白鹤镇鹤如路 288 弄 27 号 201 室房地产。所在物业名称为“鹤祥苑”，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王■■■，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，土地用途为住宅用地，宗地号为青浦区白鹤镇 10 街坊 10/7 丘，所属宗地（丘）面积为 29183.33 平方米，土地使用期限自 2005 年 3 月 10 日至 2075 年 3 月 9 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 5 层，竣工于 2010 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 85.89 平方米。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被青浦



区人民法院查封。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年1月7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及部分不易移动的设施、设备现值）如下：

币种：人民币；

房地产价值总价：1,630,000 元；

大写金额：壹佰陆拾叁万元整；

建筑面积评估单价：18,978 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2019年1月21日起至2020年1月20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：二〇一九年一月二十一日

