

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

本次评估范围为松江区泗泾开江西路 23 弄 33 号 53、54 幢全幢（现地址变更为开江西路 542 弄 18 号 53 幢、54 幢全幢）房地产，该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产权证》及《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为王■■■、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划拨，土地用途为住宅用地，土地使用权面积为 60 平方米，独用面积为 60 平方米，宗地号为松江区泗泾镇 1 街坊 19 丘（10）。

根据《上海市房地产权证》及《上海市不动产登记簿》记载，估价对象证载为两幢■■■■■■■■■■总高 1 层的建筑物。估价对象房屋类型均为旧

式里弄2,房屋用途均为居住,总建筑面积为25.20平方米(其中542弄18号53幢全幢建筑面积为7.50平方米,54幢全幢建筑面积为17.70平方米),室内有装修。

根据实地查勘,估价对象所在位置为一幢三层建筑物,室内有装修。

应法院要求:本次评估估价对象现状建筑物的建筑面积由估价人员现场丈量,总建筑面积约为127平方米(其中:25.20平方米计入有证建筑面积,101.80平方米计入无证建筑面积),本次评估按估价对象现状房地产单价计算有证房地产市场价值、按现状建筑物状况评估无证建筑物成本价值。

根据《上海市不动产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:王■■■)。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12月3日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为有证房地产市场价值、无证建筑物成本价值,包括室内固定装修现值。

5. 估价方法

本次估价采用成本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)如下:(币种:人民币)

1)有证房地产总价:470,000元

大写金额：肆拾柒万元整

建筑面积评估单价：18,651 元/平方米

2) 无证建筑物总价：109,000 元

大写金额：壹拾万零玖仟元整

建筑面积评估单价：1,071 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 12 月 21 日起至 2019 年 12 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：二〇一八年十二月二十一日

