

## 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

本次评估范围为浙江省嘉善县惠民街道大众湖滨花园 38 幢 2 单元 101 室居住房地产。所在小区名称为“大众湖滨花园·绿岛洋坊”，该小区处于浙江省嘉善县惠民街道。

根据一方当事人代理人魏■提供的《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象不动产单元号为：330421003010GB00846F00380003，不动产坐落：惠民街道大众湖滨花园 38 幢 2 单元 101 室，房屋所有权人及土地使用权人为秦■，土地用途为住宅用地，分摊土地面积为 24.52 平方米，土地使用期限为 70 年，起始日期为：2008-10-10，终止日期为 2078-10-9，规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为钢混，所在层为 1 层，总层数为 6 层，建筑面积为 89.26 平方米，竣工时间为 2016-11-1，不动产权证书号：浙（2017）嘉善县不动产权第 0018874 号，登记状态：登记。

根据一方当事人代理人魏■提供的《不动产抵押权登记信息查询结果》记载,估价对象抵押权人为:中国农业银行股份有限公司嘉善县支行,抵押人为:秦■,抵押方式为:一般抵押,抵押面积:89.26平方米,不动产权证书号:浙(2017)嘉善县不动产权第0018874号,登记类型为:抵押登记,被担保主债权数额(最高债权数额):45.50万元,债务履行期限(债权确定时间):2016-03-11至2036-03-10,不动产登记证明号:浙(2017)嘉善县不动产证明第0016764号,登记时间:2017-8-17。

根据一方当事人代理人魏■提供的《不动产查封登记信息查询结果》记载,①查封机关:上海市浦东新区人民法院,查封类型:查封。查封文号:(2017)沪0115民初58339号,查封期限:2017-9-14起,2020-9-13止,查封范围:查封:惠民街道大众湖滨花园38幢2单元101室,查封登记时间:2017-9-14。②查封机关:嘉善县人民法院,查封类型:轮候查封,查封文号:(2017)浙0421民初5447号,查封期限:2017-11-17起,2019-11-16止,查封范围:轮候查封:惠民街道大众湖滨花园38幢2单元101室,查封登记时间:2017-11-17

估价对象所在建筑物为钢混结构,总高6层,竣工于2016-11-1。估价对象房屋性质为市场化商品房,规划用途为住宅,建筑面积为89.26平方米。由于估价人员无法进入室内查勘,室内状况不详。据小区物业管理人员介绍,估价对象现有人正常使用。应当事人曹■(及代理人魏■)、周■、曹■要求,经法院确认,本次评估设定估价对象室内为一般装修。

根据一方当事人提供的相关资料记载,至价值时点,估价对象已被上海市浦东新区人民法院、嘉善县人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:中国农业银行股份有限公司嘉善县支行)。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年1月28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：

房地产总价：人民币 壹佰伍拾陆万元整；

(RMB1,560,000 元)

建筑面积单价：RMB17,477 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2月15日起至2020年2月14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：二〇一九年二月十五日

