

## 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

本次评估范围为闵行区畹町路99弄163号901室、165号地下1层车位38室房地产。所在物业名称为“春申万科假日风景”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》,估价对象的权利人为齐优俊,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。宗地号为闵行区莘庄镇111街坊10丘,估价对象所属宗地(丘)面积为75032.00平方米,土地使用期限自2005年1月27日至2072年3月17日止。

估价对象房屋为钢混结构,总高18层,竣工于2003年。房屋类型为公寓及其他,房屋用途为居住及特种用途,总建筑面积为166.85平方米(其中901室建筑面积为131.00平方米;车位38室建筑面积为35.85平方米)。

根据《上海市房地产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被杭州经济技术开发区人民法院、上海市闵行区人民法院查封,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闵行支行)。

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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2016年8月15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：763.00 万元

大写金额：柒佰陆拾叁万元整

地 址	房屋 类型	建筑面 积 (M <sup>2</sup> )	评估总 价 (万元)	评估单 价 (元/M <sup>2</sup> )
颀町路99弄163号901室	公寓	131.00	723	55191
165号地下1层车位38室	其他	35.85	40	
合计		166.85	763	

### 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2016年8月24日起至2017年8月23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：二〇一六年八月二十四日