

## 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

本次评估范围为浦东新区浦明路 1288 弄 1 号 3101 室及车库 1 地下 1 层 572 号车位房地产。所在小区名称为“国信世纪海景园”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为 , 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, 土地用途为商业、办公、住宅用地。宗地号为浦东新区塘桥街道 401 街坊 15/2 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 20466.00 平方米, 土地使用期限自 2013 年 9 月 17 日至 2068 年 2 月 26 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构, 总高 30 层, 竣工于 2012 年。1 号 3101 室房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为 235.69 平方米。车库 1 地下 1 层 572 号车位建筑面积为 43.07 平方米, 房屋类型为其他, 所有权来源为买卖, 房屋用途为特种用途。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象 3101 室已被

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 4 月 25 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：1,952.00 万元

大写金额：壹仟玖佰伍拾贰万元整

详见下表：



序号	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> )
1	浦明路 1288 弄 1 号 3101 室	公寓	235.69	1897	80487
2	车库 1 地下 1 层 572 号车位	其他	43.07	55	
合 计			278.76	1952	

### 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

5月9日起至2017年5月8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: 二〇一六年五月九日

