

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

本次评估范围为湖南省长沙县黄花镇机场口社区财富大道8号，权证号为〔长房权证黄字第713052848号〕、〔长房权证黄字第713052849号〕的房产及权证号为〔长国用(2012)第0113号〕的国有土地使用权。

根据当事人提供的《国有土地使用证》〔长国用(2012)第0113号〕的记载，估价对象的土地使用权人为_____，座落为长沙县黄花镇黄龙新村，土地使用权类型为出让，地类(用途)为工业用地，地号为0070500005000，使用权面积为15858.00平方米，其中独用面积为15858.00平方米，土地终止日期为2057年2月8日。

根据当事人提供的《房屋所有权证》〔长房权证黄字第713052848号〕、〔长房权证黄字第713052849号〕及《房屋产权情况》的记载，估价对象房屋坐落为长沙县黄花镇机场口社区财富大道8号，总建筑面积为16351.28平方米，具体明细如下：

序号	权证号	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	层数	建成时间
1	长房权证黄字第 713052848号		8313.36	工厂厂房	1	2013-11-19
2	长房权证黄字第 713052849号		8037.92	综合用房	6	2013-11-19
合计	-		16351.28	-	-	-

根据当事人提供的《房屋产权情况》的记载,至价值时点,估价对象
已被查封,估价对象已设定房
地产抵押权(抵押权人:)。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:2015年11
月9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

本次估价采用成本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)

房地产总价:3,970.00万元

大写金额:叁仟玖佰柒拾万元整

建筑面积评估单价:2,428.00元/平方米

(本页以下无正文)



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2015年12月18日起至2016年12月17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：二〇一五年十二月十八日

