

## 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七莘路 1839 号 916（北）室房地产。所在物业名称为“明泉财富 108 广场”。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黄炜林，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。宗地号为闵行区七宝镇 717 街坊 2/1 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 48860.00 平方米，土地使用期限自 2011 年 9 月 1 日至 2044 年 4 月 19 日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高 27 层，竣工于 2011 年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 81.82 平方米。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市奉贤区人民法院、上海市徐汇区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：招商银行股份有限公司上海大木桥支行、王瑞斌）。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7月18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：241.00 万元

大写金额：贰佰肆拾壹万元整

建筑面积评估单价：29,455.00 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2016年8月10日起至2017年8月9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：二〇一六年八月十日

