

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

本次评估范围为北京市怀柔区庙城镇庙城村 422 号儒山坊 10 号楼-1 至 2 层全部房地产。所在物业名称为“龙山新新小镇”，该物业处于怀柔区庙城镇。

根据法院提供的《房屋所有权证》记载，估价对象的权利人为孟圣斌，土地使用权来源为有偿（出让），土地用途为住宅，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，建筑面积为 585.21 平方米。经估价对象所在小区物业陪同人员介绍，估价对象室内已装修。

根据《房屋所有权证》记载，至价值时点，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：洪智军）。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：2018年10月8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：20,550,000 元

大写金额：贰仟零伍拾伍万元整

建筑面积评估单价：35,116 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2018年11月16日起至2019年11月15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：二〇一八年十一月十六日

