

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

本次评估范围为奉贤区金汇镇金碧路 1980 弄 146 号 301 室、124 号 101 室房地产。所在物业名称为“金碧汇虹苑”。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余强, 土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权来源为出让, 土地用途为住宅用地。宗地号为奉贤区齐贤镇 14 街坊 6/2 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 214446.00 平方米, 土地使用期限自 2009 年 9 月 13 日至 2075 年 9 月 13 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构, 总高 6 层, 房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 总建筑面积为 205.63 平方米(其中 146 号 301 室建筑面积为 121.92 平方米; 124 号 101 室建筑面积为 83.71 平方米), 竣工于 2007 年。

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查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 杨美炎)。另估价对象 146 号 301 室已设定异议登记信息(申请人: 仇春)。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12月7日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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：250.00 万元

大写金额：贰佰伍拾万元整

地 址	用途	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
金碧路 1980 弄 146 号 301 室	公寓	121.92	150	12303
金碧路 1980 弄 124 号 101 室	公寓	83.71	100	11946
合 计		205.63	250	

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 23 日起至 2016 年 12 月 22 日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

致函日期：二〇一五年十二月二日