

一、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

本次评估范围为普陀区中潭路100弄68号2805室房地产。所在小区名称为“中远两湾城”。该小区处于内环线以内。

根据《上海市房地产权登记簿》,估价对象的权利人[REDACTED],土地权属性质为国有,土地使用权来源为转让,土地用途为住宅,土地使用期限自1999年9月21日至2069年9月20日止,宗地号为普陀区宜川新村街道34街坊3/3丘,所在宗地(丘)面积为169952平方米。估价对象所属建筑物总层数为34层,结构为钢混,竣工于2001年。估价对象房屋类型为公寓,房屋用途为居住,房屋建筑面积为73.30平方米。

根据《上海市房地产权登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被上海市杨浦区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:上海[REDACTED]有限公司)。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8月17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。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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(含固定装修及部分设施设备现值)总价：316.00万元

大写金额：叁佰壹拾陆万元整

每平方米建筑面积评估单价：43,111.00元

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9月10日起至2016年9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：二〇一五年九月十日

