

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

本次评估范围为长宁区黄金城道 688 弄 10 号 803 室居住房地产。所在小区名称为“御翠豪庭”。该小区处于内中环线之间。

根据《上海市房地产权登记簿》, 估价对象的权利人为孙钧, 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, 土地用途为住宅, 土地使用期限自 1999 年 12 月 8 日至 2069 年 12 月 7 日止, 宗地号为长宁区虹桥路街道 274 街坊 1/1 丘, 所在宗地(丘)面积为 46905.00 平方米。估价对象所属建筑物总层数为 28 层, 结构为钢混, 竣工于 2008 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 114.16 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徐汇区人民法院、上海市长宁区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 花旗银行(中国)有限公司上海分行、王戟平、顾蕾)。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9月28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)

房地产价值总价：795.00 万元

大写金额：柒佰玖拾伍万元整

每平方米建筑面积评估单价：69,639.00 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11月9日起至2016年11月8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：二〇一五年十一月九日

