

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格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浦东新区惠南镇城西路102弄12幢20号802室房地产。所在物业名称为“彩虹园”。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方[]，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅。宗地号为南汇区惠南乡5街坊77/7丘，估价对象所属宗地（丘）面积为12642.00平方米。

估价对象所处建筑物为钢混结构，总高11层，竣工于2003年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为160.97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浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：张[]）。

根据法院提供的《工作记录》（复印件）及《租赁协议书》（复印件），

估价对象已出租，月租金 3000 元，支付方式为按月支付，持续支付 144 个月，直至租期最后 72 个月，再一次性支付。租赁期自 2014 年 11 月 15 日至 2032 年 11 月 14 日，截止 2017 年 2 月，累计已支付租金 27 个月。

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 9 月 26 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：394 万元

大写金额：叁佰玖拾肆万元整

建筑面积评估单价：24477 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 2017 年 3 月 7 日起至 2018 年 3 月 6 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：二〇一七年三月七日

