

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

本次评估范围为宝山区云西路168弄13号701室房地产。所在物业名称为“三花现代城丹桂苑”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》,估价对象的权利人为林建,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,土地用途为住宅用地,宗地号为宝山区高境镇8街坊151/1丘,所属宗地(丘)面积为46342.10平方米,土地使用期限自2010年8月3日至2074年9月7日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构,总高16层,竣工于2007年。估价对象房屋类型为公寓,建筑面积为119.31平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被上海市宝山区人民法院、上海市徐汇区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:上海农村商业银行浦东分行、朱春林)。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：2017年7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。

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：776万元

大写金额：柒佰柒拾陆万元整

建筑面积评估单价：65041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7月28日起至2018年7月27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：二〇一七年七月二十八日