

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

本次评估范围为徐汇区中山西路1919号2幢405、407、601室房地产。所在物业名称为“北科大厦”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人均均为蔡宇驰，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为办公，宗地号为徐汇区田林街道224街坊7丘，所属宗地（丘）面积为2703.00平方米，土地使用期限自2006年3月21日至2052年3月31日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高15层，竣工于2005年。估价对象房屋类型均为办公楼，房屋用途均为办公，合计建筑面积为143.96平方米（其中405室建筑面积为50.59平方米，407室建筑面积为50.59平方米，601室建筑面积为42.78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第二中级人民法院、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:北京银行股份有限公司上海分行)。

根据估价对象中山西路1919号2幢405、407室目前承租人张献提供的《房屋租赁协议》记载,估价对象出租方(甲方)为蔡宇驰,承租方(乙方)为上海菱坤投资咨询有限公司,房屋租赁期限自2017年5月25日起至2018年5月24日止,共计12个月,房屋租金为1.02万元/月,支付方式为:押一付三,租金按3个月为1期支付,每期租金提前10日支付,押金为8000元。

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

应法院要求,本报告以完成估价对象实地查勘日为价值时点,即2017年12月13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、收益法及标准价调整法三种方法进行评估。

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:329万元

大写金额:叁佰贰拾玖万元整

明细见下表:

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)	是否考虑 租约
中山西路1919号2幢405室	50.59	115	22732	是

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)	是否考虑 租约
中山西路 1919 号 2 幢 407 室	50.59	115	22732	是
中山西路 1919 号 2 幢 601 室	42.78	99	23142	否
合计	143.96	329	---	

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 12 月 20 日起至 2018 年 12 月 19 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：二〇一七年十二月二十日

