

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

本次评估范围为虹口区同丰路667弄45号1107室房地产。所在物业名称为“紫金公馆”。该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》, 估价对象的权利人为郑■■■, 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, 土地用途为综合。宗地号为虹口区广中路街道232街坊8/2丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为18649.00平方米, 土地使用期限自2005年1月5日至2055年1月4日止。

估价对象所处建筑物为钢混结构, 总高18层, 竣工于2010年。估价对象房屋类型为办公楼, 房屋用途为办公, 建筑面积为47.16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静安区人民法院、温州市鹿城区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 中国银行股份有限公司上海市普陀支行)。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10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：172万元

大写金额：壹佰柒拾贰万元整

建筑面积评估单价：36472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21日起至2018年7月20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：二〇一七年七月二十一日

