

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

本次评估范围为嘉定区曹安公路5616号515室房地产。所在物业名称为“底特律财富天地”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为周[]，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，土地用途为商办，宗地号为嘉定区安亭镇102街坊44丘，所属宗地（丘）面积为24902.00平方米，土地使用期限自2004年3月12日至2054年3月11日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高24层，竣工于2011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72.89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松江区人民法院、浦东新区人民法院、安徽马鞍山花山区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国[]有限公司上海联洋支行、余[]）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

根据法院提供的《乐庭房产租赁合同》记载,估价对象出租方(下称甲方)为周[REDACTED],承租方(下称乙方)为谢晋洋,租赁期限自2018年10月5日至2019年10月4日止,月租金为2900元。付款方式为:每3个月为一个付款期,提前7天支付下一次房租,押金为2900元。

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:2018年10月8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(包含室内固定装修现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:940,000元

大写金额:玖拾肆万元整

建筑面积评估单价:12,896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2018年11月20日起至2019年11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:二〇一八年十一月二十日

