

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托,本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下,对江苏省常熟市常熟世茂世纪中心-世纪尚城9幢802室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价目的

因嘉定区人民法院受理的(2015)嘉执字第137号一案,上海市高级人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估,为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为江苏省常熟市常熟世茂世纪中心-世纪尚城9幢802室房地产,权利人为张小兴,共有人为陈金珍、张顺,土地规划用途为住宅、商业,房屋规划用途为成套住宅,建筑面积为149.84平方米。

三、价值时点

2018年12月27日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2018年12月27日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

江苏省常熟市常熟世茂世纪中心-世纪尚城9幢802室房地产于价值时点2018年12月27日的市场价值为:

单位价格: 每平方米人民币贰万叁仟柒佰零柒元

(RMB 23,707 元/平方米)

总 价 格: 人民币叁佰伍拾伍万贰仟叁佰元

(RMB 3,552,300 元)

七、特别提示

1. 截止价值时点, 根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》(复印件)(详见附件七)显示, 估价对象存有租约限制, 房屋租赁期自2018年3月10日起至2019年3月9日止。经与估价委托人沟通后确认, 本次评估考虑租约限制对房地产价格的影响。

2. 根据《房屋租赁合同》显示, 承租人已向出租人全额支付租期内租金总额。买受人将无法获得上述租约期内租金收益, 特此提醒买受人注意。应估价委托人要求, 本次评估考虑上述租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一九年一月十四日