

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格, 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临平路 333 号第二座名义 2705 室房地产。所在物业名称为“瑞虹新城”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为蔡宇驰, 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。宗地号为虹口区嘉兴路街道 154 街坊 1/1 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 36938.00 平方米。

估价对象房屋为钢混结构, 总高 29 层, 房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为 88.18 平方米, 竣工于 1998 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市第二中级人民法院、上海市虹口区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 中国邮政储蓄银行股份有限公司上海浦东新区南汇支行、胡胜强)。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：2016年5月9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：654.00 万元

大写金额：陆佰伍拾肆万元整

建筑面积评估单价：74,166.00 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2016年5月18日起至2017年5月17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：二〇一六年五月十八日