

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

本次评估范围为浦东新区佳林路 116 号 1 层商业、2-4 层花园住宅房地产。所在物业名称为“阳光欧洲城”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为李绍桂, 土地权属性质为国有, 土地使用权取得方式为转让, 土地用途为住宅。宗地号为浦东新区张桥镇 8 街坊 14/0 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 47528.00 平方米, 土地使用期限自 2001 年 3 月 20 日至 2068 年 11 月 21 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构, 总高 4 层, 房屋类型为店铺(1 层)、花园住宅(2-4 层), 房屋用途为店铺、居住, 总建筑面积为 263.24 平方米(其中 1 层建筑面积为 82.03 平方米; 2-4 层建筑面积为 181.21 平方米), 竣工于 2000 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被徐汇区人民法院、周宁县人民法院、杨浦区人民法院、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: 中国工商银行股份有限公司上海市徐汇支行)。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：2016年4月11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：734.00 万元

大写金额：柒佰叁拾肆万元整

建筑面积评估单价：27,883.00 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7月20日起至2017年7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：二〇一六年七月二十日

