

## 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高荷路253号2层房地产。所在小区名称为“高桥新城”。该小区处于中外环线之间。

根据《上海市房地登记簿》，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，土地使用期限自2011年6月28日至2053年8月5日止，宗地号为浦东新区高桥镇26街坊5/1丘。估价对象宗地（丘）面积为10006平方米。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公。房屋建筑面积为63.46平方米。所属建筑物总层数为5层，钢混结构，竣工日期：2009年。

根据《上海市房地登记簿》记载，至价值时点，

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：2015年8月31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。

市场价格：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 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

我公司依据《房地产估价规范》和相关资料，遵守独立、客观、公正等各项估价原则，求得估价对象在满足全部限制条件下、于价值时点的房地产市场价格（包含室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值）为：人民币壹佰零捌万元整（RMB 1,080,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币壹万柒仟零壹拾玖元整（RMB 17,019.00）。

### 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2015年9月14日起至2016年9月13日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

致函日期：二〇一五年九月十四日