

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

本次评估范围为徐汇区南丹东路 238 号 2008 室房地产。所在物业名称为“金轩大厦”。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上海金轩（集团）有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合。宗地号为徐汇区徐家汇街道 130 坊 64/1 丘（4-15），估价对象使用权面积为 940.30 平方米，分摊面积为 940.3 平方米。

估价对象房屋为钢混结构，总高 27 层，房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 166.04 平方米（其中 2007、2008 室总建筑面积为 272.84 平方米，2007 室建筑面积为 106.80 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第一中级人民法院、江苏省东台市人民法院查封。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2月1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：501.00 万元

大写金额：伍佰零壹万元整

建筑面积评估单价：30,173.00 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2月22日起至2017年2月21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：二〇一六年二月二十二日