

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

本次评估范围为宝山区高跃路176号613、614、615、616室房地产。所在物业名称为“景瑞生活广场(尚中心)”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》,估价对象的权利人为张龙兵,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,土地用途为其他商服。宗地号为宝山区高境镇7街坊1/12丘,估价对象所属宗地(丘)面积为12317.20平方米,土地使用期限自2011年9月22日至2054年11月3日止。

估价对象所处建筑物为钢混结构,总高10层,竣工于2008年。估价对象房屋类型为办公楼,房屋用途为办公,总建筑面积为277.37平方米(其中613室建筑面积为68.14平方米、614室建筑面积为70.32平方米、615室建筑面积为70.31平方米、616室建筑面积为68.60平方米)。

根据《上海市不动产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被浙江

省平湖市人民法院、上海市静安区人民法院查封，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静安支行）。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12月5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：501万元

大写金额：伍佰零壹万元整



地 址	房屋类型	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
高跃路 176 号 613 室	办公楼	68.14	123	18051
高跃路 176 号 614 室	办公楼	70.32	127	18060
高跃路 176 号 615 室	办公楼	70.31	127	18063
高跃路 176 号 616 室	办公楼	68.6	124	18076
合计		277.37	501	

（以下空白）