

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

本次评估范围为浦东新区张东路 1387 号 18 幢 102（复式）室房地产。所在物业名称为“科技领袖之都”。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云南■■■■投资有限公司，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，土地用途为科研用地，宗地号为浦东新区张江高科技园区 15 街坊 5/21 丘，所属宗地（丘）面积为 222318.00 平方米，土地使用期限自 2013 年 5 月 13 日至 2057 年 12 月 28 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 3 层，竣工于 2005 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 1834.47 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、云南省芒市人民法院、四川省成都市中级人民法院、云南省西双版纳傣族自治州中级人民法院、云南省昆明市中级人民法院查

封。估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:招商银行股份有限公司上海张江支行)。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:2017年8月7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:4708万元

大写金额:肆仟柒佰零捌万元整

建筑面积评估单价:25664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2017年8月25日起至2018年8月24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:二〇一七年八月二十五日

