

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申港街道环湖西二路588号803、807、808、809、810、813室房地产。所在物业名称为“广昊世纪大厦”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》,估价对象的权利人分别为肖传林、陈素金、肖翠芳、肖翠云,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,土地用途为办公。宗地号为申港大道1街坊175丘,估价对象所属宗地(丘)面积为12861.00平方米,土地使用期限自2011年5月6日至2057年4月15日止。

估价对象所处建筑物为钢混结构,总高9层,竣工于2010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536.04平方米(803室建筑面积为102.71平方米、807室建筑面积为101.92平方米、808室建筑面积为88.19平方米、809室建筑面积为74.37平方米、810室建筑面积为71.84平方米、813室建筑面积为97.01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、上海市黄浦区人民法院、江苏省昆山市人民法院、福建省福州市中级人民法院、福州市鼓楼区人民法院查封，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丽园支行、朱纪凤、桂宏敏）。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6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格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

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：1324万元

大写金额：壹仟叁佰贰拾肆万元整

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)
环湖西二路 588 号 803 室	办公楼	102.71	255	24827
环湖西二路 588 号 807 室	办公楼	101.92	248	24333
环湖西二路 588 号 808 室	办公楼	88.19	220	24946
环湖西二路 588 号 809 室	办公楼	74.37	185	24876
环湖西二路 588 号 810 室	办公楼	71.84	178	24777
环湖西二路 588 号 813 室	办公楼	97.01	238	24534
合 计		536.04	1324	

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6月20日起至2018年6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：二〇一七年六月二十日

