

## 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

本次评估范围为普陀区长寿路1118号B幢25层J室、I室房地产。所在物业名称为“悦达国际大厦”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为陈[ ]，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为商业办公综合楼，宗地号为普陀区长寿路街道1街坊24/2丘，所属宗地(丘)面积为8258.00平方米，土地使用期限自1993年3月24日至2043年3月23日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高27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，总建筑面积为189.84平方米(其中25层J室建筑面积为110.34平方米，25层I室建筑面积79.50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黄浦区人民法院、上海市金山区人民法院、上海市浦东新区人民法院、天津海事法院、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：[ ])。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28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、收益法及标准价调整法三种方法进行评估。

### 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：539万元

大写金额：伍佰叁拾玖万元整

明细见下表：

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)
普陀区长寿路1118号B幢25J室	110.34	312	28276
普陀区长寿路1118号B幢25I室	79.5	227	28553
合计		539	-

### 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9月11日起至2018年9月10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：二〇一七年九月十一日

