

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

本次评估范围为上海市静安区陕西北路78号五层、陕西北路66号五层等共计10套房地产。所在物业名称为“科恩国际中心”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为科恩（中国）有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商业、商办综合，宗地号为静安区南京西路街道36街坊1丘，所属宗地（丘）面积为7257.00平方米，商业用途土地使用期限自2004年4月15日至2044年4月14日止，商办综合用途土地使用期限自2004年4月15日至2054年4月14日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高29层，竣工于2002年。估价对象房屋状况详见下表：

序号	房地产权证号	估价对象	建筑面积 (m ²)	房屋类型	房屋用途
1	静 2009007396	陕西北路 78 号五层	1234.05	商场	商业
2	静 2009007397	陕西北路 66 号五层	1590.35	商场	商业
3	静 2009007393	陕西北路 66 号六层	1453.98	办公楼	办公
4	静 2009007387	陕西北路 66 号 1001、02 室	1287.56	办公楼	办公
5	静 2009007391	陕西北路 66 号 2901 室	276.53	办公楼	办公
6	静 2009007389	陕西北路 66 号 2902 室	276.53	办公楼	办公
7	静 2009007388	陕西北路 66 号 2903 室	254.90	办公楼	办公
8	静 2009007390	陕西北路 66 号 2904 室	212.98	办公楼	办公
9	静 2009007395	陕西北路 66 号 2905 室	211.84	办公楼	办公
10	静 2009007394	陕西北路 66 号 2906 室	254.90	办公楼	办公
	合计		7053.62		

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静安区人民法院、上海市第一中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：华一银行上海嘉定支行）。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9月25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：23166 万元

大写金额：贰亿叁仟壹佰陆拾陆万元整



详见下表:

序号	房地产权证号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
1	静 2009007396	陕西北路 78 号五层	1234.05	4060	32900
2	静 2009007397	陕西北路 66 号五层	1590.35	5180	32571
3	静 2009007393	陕西北路 66 号六层	1453.98	4549	31287
4	静 2009007387	陕西北路 66 号 1001、02 室	1287.56	4069	31602
5	静 2009007391	陕西北路 66 号 2901 室	276.53	987	35692
6	静 2009007389	陕西北路 66 号 2902 室	276.53	987	35692
7	静 2009007388	陕西北路 66 号 2903 室	254.90	909	35661
8	静 2009007390	陕西北路 66 号 2904 室	212.98	760	35684
9	静 2009007395	陕西北路 66 号 2905 室	211.84	756	35687
10	静 2009007394	陕西北路 66 号 2906 室	254.90	909	35661
	合计		7053.62	23166	

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 10 月 30 日起至 2018 年 10 月 29 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: 二〇一七年十月三十日

