

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潍坊西路2弄8号1001室及地下车库2地下1层车位199房地产。所在小区名称为“世茂滨江花园”。该小区处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为朱■■■，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，土地用途为住宅、商办综合用地。宗地号为浦东新区潍坊新村街道253街坊6丘，估价对象所属宗地（丘）面积为110466平方米，土地使用期限自2011年2月11日至2075年2月27日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高45层，房屋类型为公寓、其他，房屋用途为居住、特种用途，建筑面积为257.50平方米（其中潍坊西路2弄8号1001室建筑面积为222.94平方米、潍坊西路2弄地下车库2地下1层车位199建筑面积为34.56平方米），潍坊西路2弄8号1001室竣工于2001年，潍坊西路2弄地下车库2地下1层车位199竣工于2007年。

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2月20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（包含室内固定装修现值）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：1819万元

大写金额：壹仟捌佰壹拾玖万元整

序号	地 址	用途	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	潍坊西路2弄8号1001室	公寓	222.94	1784	80022
2	潍坊西路2弄地下车库2地下 1层车位199	车位	34.56	35	
合 计			257.50	1819	

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3月1日起至2018年2月28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：二〇一七年三月一日