

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

本次评估范围为黄浦区中山南路 200 弄 8 号楼 2702 室居住房地产。所在物业名称为“金外滩花园”，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汪磊，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，宗地号为黄浦区小东门街道 597 街坊 1/1 丘，所属宗地（丘）面积为 30309.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 2 月 21 日至 2073 年 2 月 20 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 28 层，竣工于 2006 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 259.77 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人民检察院查封。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10月9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：2,703万元

大写金额：贰仟柒佰零叁万元整

建筑面积评估单价：104,054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11月20日起至2018年11月19日止。

