

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

本次评估范围为松江区泗泾镇沪松公路 2751 号 1112 室房地产。所在物业名称为“新南丽都商务大楼”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为李 土
地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为商住综合用
地，宗地号为松江区泗泾镇 17 街坊 63 丘，所属宗地(丘)面积为 7883.00
平方米，土地使用期限自 2004 年 11 月 30 日至 2054 年 11 月 29 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 12 层，竣工于 2008 年。估价
对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 40.85 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被松江
法院、宁德市蕉城区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押
权人：中国 支行、上海 有限公
司、吴)。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：2018年4月16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估价结果(包含室内固定装修现值)如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:460,000元

大写金额:肆拾陆万元整

建筑面积评估单价:11,261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2018年4月26日起至2019年4月25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:二〇一八年四月二十六日