

## 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杨浦区本溪路187号5025室房地产。所在物业名称为“凤凰大楼”，该物业处于上海市内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为■■■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为商住办，土地宗地号为杨浦区四平街道169街坊4/3丘，所属宗地（丘）面积为8737.00平方米。估价对象所在建筑物为钢混结构，总高25层。估价对象房屋类型为办公楼，建筑面积为25.20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崇明区人民法院正式查封。

#### 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3月19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: 62 万元

大写金额: 陆拾贰万元整

建筑面积评估单价: 24603 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 2 日起至 2019 年 4 月 1 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: 2018 年 4 月 2 日

