

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浦东新区向城路 29 号 B 座 3A 室房地产。所在物业名称为“爵士大厦”，该物业处于内环线以内。

根据申请方（上海浦东发展银行外高桥支行）代理律师赵万水提供的《上海市房地产登记册》、《上海市房地产登记申请书》记载，估价对象的权利人为上海金马房地产有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为批租，土地用途为住宅用地，宗地号为陆家嘴金融贸易区 2-6-2C 地块，土地使用期限自 1993 年 7 月 22 日至 2063 年 7 月 21 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 33 层，竣工于 1995 年。估价对象房屋类型为公寓，建筑面积为 162.09 平方米。

根据申请方代理律师提供的相关资料，估价对象未见其他权利登记。

经房屋使用人介绍，估价对象目前已出租。

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5月22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如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：974万元

大写金额：玖佰柒拾肆万元整

建筑面积评估单价：60090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7月7日起至2018年7月6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：二〇一七年七月七日

