

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

本次评估范围为徐汇区龙华中路596号811室房地产。所在物业名称为“上海绿地中心”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为凌[]、凌[]。土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地号为徐汇区斜土街道107街坊1/1丘，所属宗地（丘）面积为33902.00平方米，土地使用期限自2014年8月20日至2059年9月8日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高17层，竣工于2012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146.92平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被苏州市吴江区公安局、上海市浦东新区人民法院、苏州市吴江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海浦东发展银行金桥支行）。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11月12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：9,060,000元

大写金额：玖佰零陆万元整

建筑面积评估单价：61,666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12月3日起至2019年12月2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：二〇一八年十二月三日