

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

本次评估范围为杨浦区佳木斯路353号1201室房地产。所在楼盘名称为“白玉兰环保广场”。该楼盘处于内中环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》,估价对象的权利人为 ,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,土地用途为办公,土地使用期限自2004年6月17日至2054年6月16日止,宗地号为杨浦区五角场镇街道235街坊1/2丘。估价对象宗地(丘)面积为8363平方米。房屋类型为办公楼,房屋用途为办公。房屋建筑面积为510.21平方米。所属建筑物总层数为24层,钢混结构,竣工日期:2008年。

根据《上海市房地产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被:

查封,

估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:

)。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：2015年8月10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。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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

我公司依据《房地产估价规范》和相关资料，遵守独立、客观、公正等各项估价原则，求得估价对象在满足全部限制条件下、于价值时点的房地产市场价格（含室内固定装修现值）为：人民币 壹仟零贰拾肆万元整（RMB 10,240,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 贰万零柒拾元整（RMB 20,070.00）。

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2015年9月8日起至2016年9月7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：二〇一五年九月八日

