

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格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为宝山区城银路555弄12号1205、1206室房地产。所在物业名称为“绿地领海”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为封蔚萍，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，土地用途为综合用地。宗地号为宝山区祁连镇8街坊8/2丘，估价对象所属宗地（丘）面积为142944.40平方米，土地使用期限自2010年11月1日至2057年9月24日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高16层，房屋类型为办公，房屋用途为办公，建筑面积为229.09平方米（其中城银路555弄12号1205室建筑面积为169.35平方米、城银路555弄12号1206室建筑面积为59.74平方米），竣工于2010年。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市宝山区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市虹口区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：金宇光）。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：2016年1月18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（设定为毛坯）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：208.00 万元

大写金额：贰佰零捌万元整

	估价对象	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	城银路 555 弄 12 号 1205 室	169.35	153	9035
2	城银路 555 弄 12 号 1206 室	59.74	55	9207
合计		229.09	208	

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 2016 年 2 月 16 日起至 2017 年 2 月 15 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：二〇一六年二月十六日