

一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T80191-1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市浦东新区锦安东路280弄2号204室的房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市浦东新区锦安东路280弄2号204室居住房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院

（三）估价对象：估价对象坐落于上海市浦东新区锦安东路280弄2号204室，估价对象为锦安东路280弄2号204室建筑物产权价值及相应分摊国有出让土地使用权价值，建筑面积为71.87平方米，房屋类型为公寓，土地用途为住宅用地。

（四）估价目的：为估价委托人进行司法裁决了解估价对象房地产市场价值提供咨询意见。

（五）价值时点：2015年10月29日。

（六）价值类型：市场价值。

（七）估价方法：比较法、收益法。

（八）估价结果：房地产市场价值为人民币贰佰玖拾玖万零贰佰元整（RMB299.02万元），折合单价为RMB41605元/平方米。

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2016年11月5日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇一五年十一月六日