

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松江区北翠路 1000 弄 3 号 1102 室房地产。所在小区名称为“开元地中海”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为 ，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，土地使用期限自 2002 年 3 月 16 日至 2052 年 3 月 15 日止，宗地号为松江区方松街道 5 街坊 34/1 丘，宗地(丘)面积为 60769.00 平方米。估价对象所属建筑物总层数为 20 层，结构为钢混结构，竣工于 2006 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住。房屋建筑面积为 166.91 平方米。

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6月8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（不含室内固定装修现值）为：人民币 贰佰玖拾万元整（RMB 2,900,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万柒仟叁佰柒拾伍元整（RMB 17,375.00）。

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 6 月 22 日起至 2016 年 6 月 21 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：二〇一五年六月二十二日