

## 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

本次评估范围为宝山区水产路2600弄69号202室房地产。所在物业名称为“康桥水都”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产权登记簿》，估价对象的权利人为[REDACTED]，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，土地用途为城镇单一住宅。宗地号为宝山区杨行镇4街坊61/1丘，估价对象所属宗地（丘）面积为49542.00平方米，土地使用期限自2009年7月29日至2073年3月10日止。

估价对象房屋为混合1结构，总高6层，房屋类型为公寓，建筑面积为97.29平方米，竣工于2006年。

根据《上海市房地产权登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被杭州市拱墅区人民法院、上海市宝山区人民法院、上海市杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中[REDACTED]）

杨浦支行)。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：2016年1月25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估价结果如下：  
(币种：人民币)

房地产价值总价：256.00 万元

大写金额：贰佰伍拾陆万元整

建筑面积评估单价：26,313.00 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2016年2月3日起至2017年2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：二〇一六年二月三日