

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美丰路 88 弄 361 号 1-2 层房地产。所在小区名称为“上置香岛原墅”。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殷慧，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，土地用途为城镇单一住宅用地，土地使用期限自 2013 年 9 月 12 日至 2079 年 6 月 29 日止，宗地号为宝山区罗南镇 5 街坊 78/11 丘。估价对象宗地（丘）面积为 52211.90 平方米。房屋类型为公寓，房屋用途为居住。房屋建筑面积为 253.73 平方米（其中地上建筑面积为 154.07 平方米，地下建筑面积 99.66 平方米）。所属建筑物总层数为 4 层，钢混结构，竣工日期：2012 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杨浦区人民法院、上海市闸北区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国建设银行股份有限公司上海杨浦支行、周乐）。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17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（设定为毛坯）为：人民币肆佰贰拾万元整（RMB 4,200,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币壹万陆仟伍佰伍拾叁元整（RMB 16,553.00）。

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8月31日起至2016年8月30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：二〇一五年八月三十一日