

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文诚路 888 弄 54 号 901 室房地产。所在物业名称为“珠江新城”，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陆新余，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，土地用途为商业、居住综合用地。宗地号为松江区方松街道 6 街坊 6/1 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 91157.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 10 月 30 日至 2073 年 10 月 29 日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高 19 层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 144.10 平方米，竣工于 2005 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浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：平安银行股份有限公司上海分行）。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：2015年12月14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：264.00 万元

大写金额：贰佰陆拾肆万元整

建筑面积评估单价：18,321.00 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1月11日起至2017年1月10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：二〇一六年一月十一日