



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司注册房地产估价师遵循科学、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/T50291-2015）、《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，对上海市青浦区赵巷镇嘉松中路 6788 弄 166 号 1-4 层联列住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市青浦区赵巷镇嘉松中路 6788 弄 166 号 1-4 层联列住宅房地产估价

二、估价委托人：上海市高级人民法院

三、估价目的：为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

四、估价对象

（一）名称：估价对象所在小区名称为龙湖滟澜山

（二）坐落：上海市青浦区赵巷镇嘉松中路 6788 弄 166 号

（三）范围：估价对象为上海市青浦区赵巷镇嘉松中路 6788 弄 166 号 1-4 层房屋建筑物产权和青浦区赵巷镇 1 街坊 2/8 丘中估价对象所对应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市青浦区赵巷镇嘉松中路 6788 弄 166 号 1-4 层房屋建筑物建筑面积为 299.20 平方米，其中地下建筑面积为 85.62 平方米。

2、土地规模：青浦区赵巷镇 1 街坊 2/8 丘的土地总面积为 91480.30 平方米，本次评估估价对象相应分摊的土地使用权面积。

（五）用途：

1、建筑物用途：居住



2、土地用途：住宅用地

(六)房地产权利人：上海恒睿房地产有限公司（预购房屋权利人：王新华）

五、价值时点：2016年4月1日

六、价值类型：市场价值

七、估价方法：比较法、收益法

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法和收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为伍佰伍拾伍万元整（RMB: 555.00 万元）

具体见下表：

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法 |
|------|-------------------|---------------------------|
| | | 比较法、收益法 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 伍佰伍拾伍万元整 (RMB: 555.00) |
| | 折合地上建筑面积单价（元/平方米） | 25986 |

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2017年4月20日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和估价假设和限制条件。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年四月二十一日