

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

本次评估范围为虹口区海伦路188弄8号301室房地产。所在小区名称为“海伦都市佳苑”。该小区处于内环线以内。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为孙岚，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，土地用途为住宅。宗地号为虹口区嘉兴路街道160街坊12/1丘，估价对象所属宗地（丘）面积为9944平方米，土地使用期限自2000年11月29日至2070年11月28日止。

估价对象房屋为混合1结构，总高7层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为127.12平方米，竣工于2002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、上海市虹口区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：

广发银行股份有限公司上海分行、宋一舟)。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2月22日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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(设定为毛坯)的估价结果如下:(币种:人民币)

房地产价值总价:665.00万元

大写金额:陆佰陆拾伍万元整

建筑面积评估单价:52,313.00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3月14日起至2017年3月13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:二〇一六年三月十四日