

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格价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为嘉定区真南路4233弄317号102室房地产。所在物业名称为“金地格林春晓”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为赵[]、江曼[]、赵[]。土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为花园公寓住宅，宗地号为嘉定区南翔镇10街坊44/1丘，估价对象所属宗地(丘)面积为135479平方米，土地使用期限自2002年7月15日至2063年1月15日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高4层，竣工于2005年。房屋类型为公寓(实际为叠加住宅)，房屋用途为居住，建筑面积为176.43平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被浦东新区人民法院、青浦区人民法院、闵行区人民法院查封，估价对象已设定

房地产抵押权(抵押权人:交通银行股份有限公司上海浦东分行)。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:2016年11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:810万元

大写金额:捌佰壹拾万元整

建筑面积评估单价:45911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2017年4月10日起至2018年4月9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:二〇一七年四月十日

