

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

本次评估范围为黄浦区陆家浜路1300号1004室房地产。所在物业名称为“南陆大厦”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为王经赓、黄玉萍、王隽，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为综合。宗地号为黄浦区半淞园街道785街坊8/3丘，估价对象所属宗地（丘）面积为3442.00平方米，使用权面积为9.60平方米，分摊面积为9.6平方米。

估价对象房屋为钢混结构，总高25层，竣工于1994年。房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为72.05平方米。

根据承租人提供的《上海市住房租赁合同登记备案通知书（新增）》（原件）记载，租赁期自2016年03月07日至2017年03月07日，估价对象租金为5600元/月（据承租人介绍，租金已全额预付，押金为一个月

租金)。

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10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。

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:545.00万元

大写金额:伍佰肆拾伍万元整

建筑面积评估单价:75,642.00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11月4日起至2017年11月3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:二〇一六年十一月四日

