

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

本次评估范围为宝山区电台路 398 弄 66 号 802 室房地产。所在物业名称为“怡园”。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陈明慈、阮宝珠，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，土地用途为城镇单一住宅，宗地号为宝山区顾村镇 4 街坊 66/4 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 56453 平方米，土地使用期限自 2009 年 6 月 5 日至 2074 年 2 月 22 日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高 12 层，竣工于 2008 年。估价对象房屋类型为公寓，建筑面积为 116.50 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：中国民生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：2017年3月6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：482万元

大写金额：肆佰捌拾贰万元整

建筑面积评估单价：41373元/平方米

其中：

室内固定装修价值：10.6万元

大写金额：壹拾万陆仟元整

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3月29日起至2018年3月28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：二〇一七年三月二十九日