

## 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

本次评估范围为杨浦区江湾城路1299弄47号201室房地产。所在物业名称为“华润置地橡树湾城”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为陈■■■、林■■■，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，宗地号为杨浦区新江湾城439街坊10丘，估价对象所属宗地（丘）面积为144247平方米，土地使用期限自2006年12月29日至2076年12月28日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高5层，竣工于2008年。房屋类型为公寓，建筑面积为222.02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杨浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：华夏银行股份有限公司上海分行、陈■■■）。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2月13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（包含估价对象室内固定装修及部分设备、设施）的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：1801万元

大写金额：壹仟捌佰零壹万元整

建筑面积评估单价：81119元/平方米

其中：

室内固定装修及部分设备、设施总价值：54万元

大写金额：伍拾肆万元整

### 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16日起至2018年3月15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：二〇一七年三月十六日