

## 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

本次评估范围为上海市杨浦区殷行路881弄1号102室及地下1层储藏07、08室房地产。所在物业名称为“东森花园”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为贺■■■，土地权属性质为国有，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4丘，所属宗地（丘）面积为29414.00平方米，土地使用期限自2004年8月31日至2074年8月30日止。估价对象所在建筑物为钢混结构，总高7层，竣工于2007年。房屋状况详见下表：

序号	估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房屋类型
1	殷行路881弄1号102室	139.62	公寓
2	殷行路881弄1号地下1层储藏07室	39.66	其他
3	殷行路881弄1号地下1层储藏08室	36.87	其他

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：上海杨浦融资担保有限公司）。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4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：1070万元

大写金额：壹仟零柒拾万元整

### 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5月17日起至2018年5月16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：二〇一七年五月十七日