

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

本次评估范围为静安区天目西路547号2幢2202室房地产。所在物业名称为“逸昇阁”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为赵金英，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，土地用途为综合，宗地号为闸北区天目西路街道123街坊7/1丘，所属宗地(丘)面积为15226.00平方米，土地使用期限自2000年8月2日至2042年10月22日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高30层，竣工于1996年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为131.13平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被浙江省天台县人民法院、上海市静安区人民法院、上海市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：中国光大银行上海不夜城支行、简慈华)。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

第 2 页

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：2018年7月2日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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(包含室内固定装修现值)如下：(币种：人民币)

房地产价值总价：8,010,000元

大写金额：捌佰零壹万元整

建筑面积评估单价：61,084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2018年7月16日起至2019年7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：二〇一八年七月十六日

第 3 页