

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市崇明区城桥镇新崇南路 35-1 号 109 室唐■、黄某某2、黄某某、黄某某3所属住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零一七年六月二十三日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

—————本页以下空白—————

估价对象：本次评估范围为上海市崇明区城桥镇新崇南路35-1号109室唐晨、黄某某2、黄某某、黄某某3所属住宅房地产，建筑面积84.22平方米以及其相应的国有出让住宅土地使用权

价值时点：二零一七年六月二十三日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB172万元（取整）

大写：人民币壹佰柒拾贰万圆整

折合房地产单价为：RMB20,423元/m²（取整）

大写：人民币每平方米贰万零肆佰贰拾叁圆整

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零一七年七月五日

B. 未定事项假设

1. 本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

C. 背离事实假设

1. 根据相关资料显示，价对象于价值时点已存在司法限制。由于本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产市场价值进行评估，因此本次估价不考虑上述因素对估价对象价值的影响，即本估价结果为估价对象完全产权前提下的市场价值，在此提请报告使用者注意。

D. 不相一致假设

1. 本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

E. 依据不足假设

1. 本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

(二) 估价的使用限制条件

1. 本估价报告仅为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估。若挪作他用，则我公司不负任何法律责任。
2. 未经评估方书面同意，本估价报告的全部或任何一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。
3. 本估价报告的应用有效期为一年（2017 年 07 月 05 日至 2018 年 07

月 04 日)，从报告完成之日起生效，超过估价报告应用有效期使用估价报告的相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用估价报告的相关责任由本公司承担，但使用者不当使用的除外。今后随国家相关政策、房地产市场需求发生变化而对房地产价值产生较大影响时，其价值应随今后市场变动的走势而相应调整，甚至重新估价。

(三) 特别事项说明

1. 本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日（二零一七年六月二十三日）。
2. 本估价报告由上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司负责解释。