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松江区泗泾镇泗陈公路1888弄30号1-3层房地产。所在物业名称为“山水四季城（山语原墅）”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为汪一青、周开琳，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，土地用途为居住，宗地号为松江区泗泾镇8街坊83丘，所属宗地（丘）面积为81339.00平方米，土地使用期限自2003年12月6日至2073年12月5日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高3层，竣工于2009年。估价对象房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，建筑面积为320.43平方米（其中地上建筑面积234.37平方米，地下建筑面积86.06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

市黄浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市松江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中信银行股份有限公司上海分行、张晶）。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：2018 年 6 月 11 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如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：9,020,000 元

大写金额：玖佰零贰万元整

建筑面积评估单价：28,150 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 6 月 25 日起至 2019 年 6 月 24 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：二〇一八年六月二十五日