

一、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

本次评估范围为嘉定区鹤旋路58弄18号1210室房地产。所在小区名称为“江桥万达广场”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为孙华丹，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商住办，土地使用期限自2009年5月8日至2059年5月7日止，宗地号为嘉定区江桥镇五四村108/4丘，所在宗地（丘）面积为119793.30平方米。估价对象所属建筑物总层数为12层，结构为钢混，竣工于2011年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，房屋建筑面积为54.32平方米。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被浦东新区人民法院查封，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）。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：2015年11月9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。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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)

房地产总价：89.00 万元

大写金额：捌拾玖万元整

每平方米建筑面积单价：16,384.00 元

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2015年11月26日起至2016年11月25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：二〇一五年十一月二十六日