

## 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格价值，为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为黄浦区（原卢湾区）永嘉路 17 号 1-4 幢房地产。该物业北临永嘉路，处于内环线以内。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为上海赵小蝶化妆品有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，土地使用期限自 1998 年 1 月 13 日至 2048 年 1 月 12 日止，宗地号为卢湾区瑞金二路街道 50 街坊 16 丘，估价对象所属建筑物状况如下表：

| 序号 | 地址             | 总层数 | 房屋类型  | 建筑面积 (M <sup>2</sup> ) | 房屋结构 |
|----|----------------|-----|-------|------------------------|------|
| 1  | 永嘉路 17 号 1 号全幢 | 4   | 新工房 2 | 899                    | 混合 1 |
| 2  | 永嘉路 17 号 2 号全幢 | 2   | 新工房 2 | 79                     | 混合 1 |
| 3  | 永嘉路 17 号 3 号全幢 | 2   | 新工房 2 | 91                     | 混合 1 |
| 4  | 永嘉路 17 号 4 号全幢 | 3   | 花园住宅  | 570                    | 砖木 1 |
| 合计 |                |     |       | 1639                   |      |

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市第二中级人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：广发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9月21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）

房地产价值总价：14,500.00万元

大写金额：壹亿肆仟伍佰万元整

每平方米建筑面积评估单价：88,469.00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30日起至2016年11月29日止。