

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

本次评估范围为浦东新区宣桥镇南芦公路 193 弄 1_159 号 90 幢全幢房地产。所在物业名称为“上河商务园”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为萧洪彬，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，土地用途为工业，宗地号为南汇区宣桥镇 12 街坊 8/15 丘，所属宗地（丘）面积为 156965.39 平方米，土地使用期限自 2013 年 4 月 6 日至 2045 年 10 月 3 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 2 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为工厂，房屋用途为厂房，建筑面积为 529.92 平方米（其中地上建筑面积为 342.44 平方米，地下建筑面积 187.48 平方米）。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被广东省汕头市金平区人民法院、广东省汕头市中级人民法院、上海市浦东新区

人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:卓长盛)。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:2017年8月14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。

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:570万元

大写金额:伍佰柒拾万元整

地上建筑面积评估单价:16645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2017年8月25日起至2018年8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:二〇一七年八月二十五日

