

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，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为闵行区水清路1460弄3号201室、水清路1500号A区3层（除物业用房）房地产。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人均为上海企业发展有限公司，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，土地用途为商业，宗地号为闵行区莘庄镇241街坊6/1丘，所属宗地（丘）面积为18757.00平方米。

估价对象闵行区水清路1460弄3号201室所在建筑物为钢混结构，总高3层，竣工于2004年。房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为605.33平方米。

估价对象闵行区水清路1500号A区3层（除物业用房）所在建筑物为钢混结构，总高3层，竣工于2004年。房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为1871.04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查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：[]银行股份有限公司上海[]支行）。

另根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象闵行区水清路1500号A区3层（除物业用房）已出租。

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28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：5092.2万元

大写金额：伍仟零玖拾贰万元整

| 地 址 | 房屋类型 | 建筑面积 (m ²) | 评估总价 (万元) | 评估单价 (元/m ²) |
|-------------------------|------|---------------------------|--------------|-----------------------------|
| 水清路1460弄3号 201室 | 商场 | 605.33 | 1504 | 26333 |
| 水清路1500号A区3 层（除物业用房） | 商场 | 1871.04 | 3498 | 18695 |

（以下空白）

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10月27日起至2018年10月26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：二〇一七年十月二十七日

