

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

本次评估范围为宝山区顾北路601弄1号307室商业房地产。所在物业名称为“金色威尔斯大厦”。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程新玉、李仁杰，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，土地用途为商业用地，宗地号为宝山区顾村镇4街坊51/40丘，估价对象所属宗地(丘)面积为5907.20平方米，土地使用期限自2014-7-7至2049-9-29止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高16层，竣工于2012年。房屋所有权来源为买卖，房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为62.60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：中国工商银行股份有限公司上海市世博支行)。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：2017年8月7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：151 万元

大写金额：壹佰伍拾壹万元整

折合建筑面积评估单价：24,121 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10月23日起至2018年10月22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：二〇一七年十月二十三日