

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

本次评估范围为上海市松江区九亭镇涑寅路88号1层房地产，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为周○○，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为居住用地，宗地号为松江区九亭镇1街坊29/1丘，所属宗地（丘）面积为75907.00平方米，土地使用期限自2003年11月23日至2073年11月22日止。估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高6层，竣工于2005年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积为260.30平方米。

根据申请人（中国○○银行股份有限公司上海市○○支行）代理律师杨○○提供的估价对象《房屋建筑面积测算表》记载，估价对象实际位于第1层及夹层。

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

市静安区人民法院、苏州市虎丘区人民法院查封，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静安支行）。经房屋实际使用人介绍，估价对象目前已出租。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7月10日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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：805万元

大写金额：捌佰零伍万元整

建筑面积评估单价：30926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7月31日起至2018年7月30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：二〇一七年七月三十一日

