

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

本次评估范围为浦东新区定水路9号1层房地产。所在小区名称为“维多利华庭”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为高丽荣、蔡碎池，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为商住，宗地号为浦东新区洋泾街道318街坊1/3丘，所属宗地（丘）面积为49354.00平方米，土地使用期限自2005年5月9日至2072年1月24日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高14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44.99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第二中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：北京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

应法院要求，本报告以完成估价对象实地查勘日为价值时点，即2017年12月13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：379万元

大写金额：叁佰柒拾玖万元整

建筑面积评估单价：84241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12月22日起至2018年12月21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：二〇一七年十二月二十二日

