

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

本次评估范围为嘉定区宝安公路 3718 号 2 幢 402 室商业房地产。所在物业名称为“永润星辰休闲广场”, 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宋■, 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, 宗地号为嘉定区马陆镇马陆村 13/5 丘, 所属宗地(丘)面积为 19973.00 平方米, 土地使用期限自 2005 年 10 月 8 日至 2045 年 10 月 7 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构, 总高 4 层, 竣工于 2012 年。估价对象房屋类型为店铺, 房屋用途为店铺, 建筑面积为 164.70 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: ■■■■■股份有限公司■■■■■、李■■■■)。

第 2 页

根据实地查勘, 估价对象已出租。应法院要求, 本次评估不考虑该租约对其房地产价格的影响。

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 11 月 6 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: 225 万元

大写金额: 贰佰贰拾伍万元整

建筑面积评估单价: 13,661 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 8 日起至 2018 年 12 月 7 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: 二〇一七年十二月八日



第 3 页