

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

本次评估范围为青浦区青浦镇城中东路 594、596 号店铺房地产，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 [REDACTED] 土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅用地，宗地号为青浦区青浦镇 2 街坊 21 丘，土地使用期限自 2004 年 8 月 25 日至 2067 年 8 月 20 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 8 层（证载总高 2 层），房屋类型为店铺，建筑面积为 136.71 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市青浦区人民法院、上海市金山区人民法院查封，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金山支行、上海青浦工合小额贷

款股份有限公司)。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年4月30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、收益法进行评估。

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：

房地产总价：人民币 陆佰叁拾贰万元整

(RMB 6,320,000 元)

建筑面积单价：RMB 46,229 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2020年5月29日起至2021年5月28日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年五月二十九日