

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

本次评估范围为上海市浦东新区奥纳路79号2幢302室房地产。所在物业名称为“交能国际大厦”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海■■■■有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为工业、仓储，宗地号为浦东新区外高桥保税区15街坊3/1丘，所属宗地（丘）面积为4227.00平方米，土地使用期限自2009年3月2日至2042年11月30日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高15层，竣工于2008年。估价对象房屋类型为仓库堆栈，房屋用途为仓储，建筑面积为1351.47平方米。经从外围查勘，估价对象室内已装修。

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：上

海[REDACTED]。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年1月21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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 壹仟柒佰零壹万元整；

(RMB 17,010,000 元)

建筑面积单价：RMB 12,586 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2019年4月30日起至2020年4月29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：二〇一九年四月三十日

袁
东
华
印

关于上海市浦东新区奥纳路79号2幢302室

房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2022)函字第243号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于2019年1月21日受上海市高级人民法院随机选定，对贵院受理的(2018)沪0115执23674号一案所涉标的物(上海市浦东新区奥纳路79号2幢302室，以下简称“估价对象”)的房地产价值进行了估价，并于2019年4月30日出具了编号为沪城估(2019)(估)字第00248号的估价报告，报告已送达贵院。

因估价报告已过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象目前的房地产市场价格。根据市场调查，并经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2022年10月26日)的房地产市场价格为：人民币壹仟陆佰零柒万元整(RMB 16,070,000.00)，建筑面积单价RMB 11,891.00元/平方米。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年，即2022年10月26日起至2023年10月25日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二二年十月二十六日

