

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佳林路 112 号 1 层商业、2-4 层花园住宅房地产。所在物业名称为“阳光欧洲城”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为李绍恩，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。宗地号为浦东新区张桥镇 8 街坊 14/0 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 47528.00 平方米，土地使用期限自 2001 年 3 月 20 日至 2068 年 11 月 21 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构，总高 4 层，房屋类型为店铺（1 层）、花园住宅（2-4 层），房屋用途为店铺、居住，总建筑面积为 263.24 平方米（其中 1 层建筑面积为 82.03 平方米；2-4 层建筑面积为 181.21 平方米），竣工于 2000 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被松江区法院、福建省宁德市中院、周宁县人民法院、上海市徐汇区人民法院、

虹口区人民法院查封,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徐汇支行)。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

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2016年4月11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:740.00万元

大写金额:柒佰肆拾万元整

建筑面积评估单价:28,111.00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2016年7月20日起至2017年7月19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:二〇一六年七月二十日