

## 一、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

本次评估范围为奉贤区南奉公路999弄619号1层、530号216室房地产。所在小区名称为“玫瑰园商贸城”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》,估价对象的权利人为童宇旺,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,土地使用期限自2011年8月26日至2045年7月14日止,宗地号为奉贤区奉城镇2街坊83/1丘,所在宗地(丘)面积为231209.00平方米。估价对象所属建筑物总层数为3层,结构为钢混,竣工于2007年。估价对象房屋类型为店铺,房屋用途为店铺,房屋总建筑面积为141.87平方米(其中619号1层建筑面积为51.17平方米;530号216室建筑面积为90.70平方米)。

根据《上海市房地产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被上海市长宁区人民法院、无锡市南长区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:联强国际贸易(中国)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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2015年11月16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。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 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：50.00 万元

大写金额：伍拾万元整

估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	折合单价 (元/M <sup>2</sup> )
南奉公路 999 弄 619 号 1 层	51.17	23	4495
南奉公路 999 弄 530 号 216 室	90.70	27	2977
合计	141.87	50	

#### 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 2015 年 11 月 30 日起至 2016 年 11 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：二〇一五年十一月三十日