

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市普陀区中山北路 3058、3066、3076、3082 号 412 室、413 室、415 室、431 室-434 室共计 7 套郑树海所属国有转让商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一五年十二月十六日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市普陀区中山北路 3058、3066、3076、3082 号 412 室、413 室、415 室、431 室-434 室共计 7 套郑树海所属国有转让商业房地产，合计建筑面积 956.44 平方米以及其相应的国有转让土地使用权

价值时点：二〇一五年十二月十六日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB1704 万元（取整）

大写：人民币壹仟柒佰零肆万圆整

| 项目 | 室号部位 | 建筑面积 (平方米) | 房屋类型 | 总价(万元) (取整) | 折合单价 (元/平方米) (取整) |
|----|-------|---------------|------|----------------|-------------------------|
| 1 | 412 室 | 74.08 | 商场 | 132 | 17820 |
| 2 | 413 室 | 127.46 | 商场 | 227 | 17810 |
| 3 | 415 室 | 132.7 | 商场 | 236 | 17780 |
| 4 | 431 室 | 168.11 | 商场 | 300 | 17850 |
| 5 | 432 室 | 132.73 | 商场 | 237 | 17860 |
| 6 | 433 室 | 160.68 | 商场 | 286 | 17800 |
| 7 | 434 室 | 160.68 | 商场 | 286 | 17800 |
| 合计 | | 956.44 | | 1704 | |

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一五年十二月三十日