

## 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

本次评估范围为金山区金山大道 3898 弄 157 号 301 室房地产。所在物业名称为“金山国际贸易城”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为石炜玉，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，土地用途为商业用地。宗地号为金山区金山卫镇 1 街坊 33/3 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 24751.80 平方米，土地使用期限自 2011 年 9 月 5 日至 2046 年 1 月 18 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2009 年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 94.30 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：宋志诚）。

根据法院提供的《商户进场经营合同》(复印件)记载,租赁期自2016年4月1日至2017年3月31日,估价对象租金为400元/月(租赁期内总租金4800元,已于2016年3月10日前一次性支付),押金为2000元。

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8月22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:48.00万元

大写金额:肆拾捌万元整

建筑面积评估单价:5,090.00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10月8日起至2017年10月7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:二〇一六年十月八日

