

## 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 155 号一层房地产。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。房屋类型为店铺, 房屋用途为店铺, 建筑面积为 49.02 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5月1日至2017年5月31日,估价对象租金为0.8元/平方米/天(租赁期内总租金14314元,已于2016年3月31日前一次性支付),押金为3000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:46.00万元

大写金额:肆拾陆万元整

建筑面积评估单价:9,384.00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

