

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

本次评估范围为江苏省太仓市城厢镇弇山西路 126 号 B4106 室房地产。所在物业名称为“亿立义乌国际商贸城/红星美凯龙”。

根据申请方代理律师提供的《房屋权属登记信息查询结果证明》、《土地权属登记信息查询结果证明》记载，估价对象的权利人为张■、李■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商服用地，宗地号为 320585002106GB00841，土地使用期限至 2051 年 1 月 19 日止。

估价对象所在建筑物总高 4 层。估价对象房屋用途为商业，建筑面积为 25.68 平方米。

根据《房屋权属登记信息查询结果证明》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院查封。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：2017年6月5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：21万元

大写金额：贰拾壹万元整

建筑面积评估单价：8178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2017年6月26日起至2018年6月25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：二〇一七年六月二十六日