

## 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

本次评估范围为金山区亭林镇林吉路833弄8155号222室房地产(室内为毛坯)。所在物业名称为“长三角物流中心”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为朱元青，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为商业用地，宗地号为金山区亭林镇16街坊284/2丘，所属宗地(丘)面积为25694.00平方米，土地使用期限自2008年5月30日至2045年8月23日止。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高3层，竣工于2008年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积为70.94平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：中国建设银行股份有限公司上海闸北支行)。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：2018年1月8日。

#### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

#### 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（室内为毛坯）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：33.5 万元

大写金额：叁拾叁万伍仟元整

建筑面积评估单价：4722 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2018年1月31日起至2019年1月30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：二〇一八年一月三十一日