

## 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朱泾镇金龙新街 535 号 1 层、539 号 1 层、537 号 201、301 室商业房地产。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林政春、张小容，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，土地用途为商品住宅，宗地号为金山区朱泾镇 5 街坊 80/3 丘，所属宗地(丘)面积为 46768.00 平方米，土地使用期限自 2011 年 8 月 19 日至 2072 年 8 月 29 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2006 年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，总建筑面积为 459.11 平方米（其中 535 号 1 层为 67.49 平方米；539 号 1 层为 65.12 平方米；537 号 201 室为 161.51 平方米、301 室为 164.99 平方米）。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院、上海市公安局浦东分局查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中信银行股份有限公司上海分行）。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年1月28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、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

### 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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 伍佰柒拾壹万元整；

(RMB5,710,000 元)

地 址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
金龙新街 535 号 1 层	67.49	125	18521
金龙新街 539 号 1 层	65.12	121	18581
金龙新街 537 号 201 室	161.51	191	11826
金龙新街 537 号 301 室	164.99	134	8122
合 计	459.11	571	

### 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2019年3月20日起至2020年3月19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：二〇一九年三月二十日