



上海市闸北区
河南北路 99 号 3091 室
商业房地产估价报告



估价对象实景照 (拍摄于 2015 年)

沪科东房估字 (2015) FC1008 号

二〇一五年十一月六日



一、致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市闸北区河南北路99号3091室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市闸北区河南北路99号3091室商业房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院

（三）估价对象

1. 名称：估价对象所在物业名称为“联富服饰商场”。

2. 坐落：上海市闸北区河南北路99号3091室。

3. 范围：估价对象为上海市闸北区河南北路99号3091室，房屋建筑物产权价值和闸北区北站街道5街坊23丘中估价对象所对应的土地使用权价值。

4. 规模：

（1）建筑物规模：估价对象房屋建筑物面积100.97平方米。

（2）土地规模：闸北区北站街道5街坊23丘的宗地（丘）面积为19931.00平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

5. 用途：

（1）房屋用途：店铺

（2）土地用途：综合（商住办）

（四）估价目的：为估价委托人进行司法裁决确定估价对象房地产市场价格提供咨询意见。

（五）价值时点：2015年10月25日



(六) 价值类型: 市场价值

(七) 估价方法: 比较法、收益法

(八) 估价结果如下:

房地产市场价值: RMB340.66 万元

人民币大写: 叁佰肆拾万零陆仟陆佰元整

折合单价: RMB33739 元/平方米

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2016 年 11 月 5 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一五年十一月六日