

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托, 本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定, 按照国家规定的技术标准和程序, 在合理的假设下, 对上海市奉贤区九华路 2-4、6-8、10-12、14-16、18-20、22-24、26-28 号、环城东路 864-866、874、876 号房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价目的

因奉贤区人民法院受理的 (2015) 奉执字第 6988 号一案, 上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估, 为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市奉贤区九华路 2-4、6-8、10-12、14-16、18-20、22-24、26-28 号、环城东路 864-866、874、876 号房地产, 土地用途为住宅, 房屋类型为店铺。各室房屋建筑面积、房地产权证号、权利人信息详见下表:

序号	估价对象地址	所在楼层	建筑面积 (平方米)	权利人	房地产权证号
1	九华路 2-4 号	1-2 层	283.53	夏克春	奉 2005008318
2	九华路 6-8 号	1-2 层	266.63	夏克春	奉 2005008322
3	九华路 10-12 号	1-2 层	266.63	夏克春	奉 2005008321
4	九华路 14-16 号	1-2 层	266.47	夏克春	奉 2005008233
5	九华路 18-20 号	1-2 层	266.47	翁玉青	奉 2005008317
6	九华路 22-24 号	1-2 层	266.63	翁玉青	奉 2005008319
7	九华路 26-28 号	1-2 层	266.63	翁玉青	奉 2005008320
8	环城东路 864-866 号	1-3 层	453.46	夏克春	奉 2010018234
9	环城东路 874 号	1-3 层	520.82	夏克春	奉 2010018232
10	环城东路 876 号	1-3 层	457.09	夏克春	奉 2010018230
合计			3314.36		

三、价值时点

2016 年 6 月 28 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2016 年 6 月 28 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市奉贤区九华路 2-4、6-8、10-12、14-16、18-20、22-24、26-28 号、环城东路 864-866、874、876 号房地产于价值时点 2016 年 6 月 28 日的市场价值为：

总价格：人民币捌仟贰佰壹拾捌万柒仟元
(RMB 82,187,000 元)

具体详见下表：

序号	地址	房地产总价 (万元)	房地产单价 (元/平方米)
1	九华路 2-4 号	705.7	24890
2	九华路 6-8 号	662.7	24855
3	九华路 10-12 号	638.7	23955
4	九华路 14-16 号	638.3	23954
5	九华路 18-20 号	638.3	23954
6	九华路 22-24 号	614.7	23054
7	九华路 26-28 号	614.7	23054
8	环城东路 864-866 号	1039.4	22922
9	环城东路 874 号	1420.7	27278
10	环城东路 876 号	1245.5	27248

七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现由不同商户在此营业，处于正常使用状态。根据估价委托人提供的 3 份《房屋租赁合同》（复印件）显示，估价对象各室均存在租赁限制。经估价委托人确认，本次评估考虑该租赁限制对房地产价格的影响。