



百盛评估

上海市普陀区安远路 728 弄 28 号 101 室  
店铺房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：上海市普陀区人民法院

上海百盛房地产估价有限责任公司

## 致估价委托人函

上海市普陀区人民法院:

根据上海市高级人民法院《委托司法鉴定函》[沪高法(2010)委房评第 1689 号]及贵院相关委托评估函(详见附件)的委托,我对贵院受理的(2010)普执字第 3052 号一案所涉标的物“上海市普陀区安远路 728 弄 28 号 101 室”(以下简称“估价对象”)店铺房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估,函告如下:

一、估价目的:为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象:上海市普陀区安远路 728 弄 28 号 101 室店铺房地产,包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权,建筑面积为 71.19 平方米,房屋类型为店铺,用途为店铺,房屋权利人为王[REDACTED]。

三、价值时点:2017 年 6 月 28 日。

四、价值类型:房地产市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法:比较法和收益法。

六、估价结果:在满足全部假设和限制条件下,估价对象房地产于价值时点的估价结果如下:(见下页)



总价：RMB 3,590,000元 （大写为人民币叁佰伍拾玖万元整）

折合建筑面积单价为50,428元/平方米

## 七、特别提示

1 2010年11月29日，受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2010)委房评第1689号]的委托，我对上海市普陀区人民法院所受理的(2010)普执字第3052号一案所涉标的物“上海市普陀区安远路728弄28号101室店铺房地产”进行了评估，并于2010年12月13日出具相关评估报告[报告编号：浦新估字(2010)第B110179号]，报告使用期限至2011年12月12日。2017年6月9日，我公司接到估价委托人的通知，由于原评估报告已超过使用期限，故需对估价对象重新进行评估。

2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司  
法定代表人： 华丁光  
2017年7月7日