

## 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

本次评估范围为浦东新区航梅路758号1018室房地产。所在物业名称为“亿联全球家居建材博览中心-五金机电馆”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为李传宏，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商业，宗地号为航头镇9街坊6/3丘，所属宗地（丘）面积为32096.00平方米，土地使用期限自2012年12月26日至2048年4月24日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高2层，竣工于2012年。估价对象房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为64.39平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：宁波银行股份有限公司上海分行）。

根据申请人宁波银行股份有限公司上海分行联系人王晓东提供的《委

托经营管理合同》记载，估价对象委托方（甲方）为李传宏，承租方（乙方）为上海亿联建材市场经营管理有限公司，房屋委托租赁期限自市场正式开业之日起计壹拾年，即自2011年12月1日起至2021年11月30日止，收益方式为：前五年，估价对象所有经营收益全部归乙方所有，第六至第十年按预售合同价的8%-12%支付租金给甲方，具体租金情况如下表：

第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
合同价的8%	合同价的9%	合同价的10%	合同价的11%	合同价的12%
人民币 101834元	人民币 114503元	人民币 127292元	人民币 140022元	人民币 152751元

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：2017年8月21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如下：

（币种：人民币）

房地产价值总价：144万元  
大写金额：壹佰肆拾肆万元整  
建筑面积评估单价：22364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2017年9月6日起至2018年9月5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: 二〇一七年九月六日

