

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，根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对上海市黄浦区乔家路 21 号 1 层商业房地产市场价格价值进行了估价，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委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

2、估价对象

估价对象坐落于上海市黄浦区乔家路 21 号 1 层，根据《上海市不动产登记簿》记载：估价对象权利人为上海维斌贸易有限公司，土地用途为商业用地，土地宗地号为黄浦区小东门街道 650 街坊 17/1 丘；房屋建筑面积 1128.26 平方米，房屋类型为商场，房屋结构为钢混，总层数为 24 层，竣工日期为 1998 年。

根据《上海市不动产登记簿》记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。

估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司浦东分行，登记证明号：黄 201301005056，

备注：最高额抵押，最高债权限额 3850 万元人民币。债权发生期间 2013 年 11 月 5 日至 2016 年 11 月 4 日。）及房地产权利限制状况信息（限制人：上海市浦东新区人民法院）。

根据承租方上海赤忱酒店管理有限公司提供的《物业租赁合同》（复印件），承租人为：上海赤忱酒店管理有限公司。

3、价值时点

二〇一七年二月七日（实地查勘之日）

4、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5、估价方法

本次估价采用比较法、收益法两种方法进行评估。

6、估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产（包括室内固定装修现值）于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		比较法、收益法
估价方法		
评估价值	总价（万元）	4597 (大写：人民币肆仟伍佰玖拾柒万元整)
	单价（元/m ² ）	40744

其中包括固定装修价值：214 万元（大写：人民币贰佰壹拾肆万元整）✓

7、特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为浦东新区人民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，即二〇一七年三月二日起至二〇一八年三月一日止。



上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一七年二月二日

