

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格，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市黄浦区打浦路90弄2号三层房地产，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海由美物业管理有限公司，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，宗地号为卢湾区打浦桥街道86街坊48丘，所属宗地（丘）面积为5568.00平方米，土地使用期限自2006年5月22日至2046年5月21日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高4层，竣工于1996年。估价对象房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为1491.29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普陀区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海银行股份有限公司普陀支行、吴建勇）。

根据法院提供的《上海市房屋租赁合同》(商品房预租)记载,估价对象出租方为上海由美物业管理有限公司(甲方),承租方为上海旺勇投资管理有限公司(乙方),估价对象自2014年4月10日起出租。根据法院提供的《租赁补充合同》记载,租赁期限至2030年3月31日止。租金约定第1-2年度年租金为180万元人民币、第3-10年度年租金为120万元人民币、第11-20年度年租金为100万元人民币。乙方应于2016年3月30日前向甲方支付完毕第3-10年度的房屋租金,共计租金为960万元。

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10月23日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

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:3493万元

大写金额:叁仟肆佰玖拾叁万元整

建筑面积评估单价:23423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



11月20日起至2018年11月19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:二〇一七年十一月二十日

