

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，对上海市青浦区青安路 210-218 号商业房地产权市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产权市场价值，供青浦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青浦区青安路 210-218 号，依据《上海市房地产权登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为莫爱华，土地权属性质为国有，土地用途为住宅用地，使用权取得方式为转让，土地宗地号为青浦区青浦镇 27 街坊 2/1 丘；房屋建筑面积为 829.69 平方米，房屋类型为店铺，结构为混合 1，总层数为 7 层。

根据《上海市房地产权登记簿》（复印件）记载，估价对象于价值时点已设置房地产权抵押状况信息（抵押权人：中国银行股份有限公司上海市青浦支行；登记证明号：青 201219015548；备注：最高债权限额：18000000 元，债权发生期间：2012-9-12 至 2015-9-30。）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；登记证明号：青 201519010717；限制人：上海市青浦区人民法院；）及房屋租赁状况信息（出租方：莫爱华；承租方：冯发荣；租赁期限：2014-8-25 至 2024-8-24 止；登记证明号：青 201419017838。）。

根据估价委托人提供的《租房协议》复印件记载，估价对象于价值时点已出租（出租方：莫爱华；承租方：上海悦民大药房有限公司；租

赁期限为自 2014 年 4 月 1 日起至 2019 年 3 月 31 日。)

3. 价值时点

二〇一六年七月十二日 (实地查勘期)

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和收益法进行评估。

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。估价结果如下:

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评估结果为:

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价 (万元)		3127.00 (大写: 叁仟壹佰贰拾柒万元整)
	单价 (元/m ²)		37689

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

本报告仅供上海市青浦区人民法院提供价格参考。

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，即二〇一六年七月二十日起至二〇一七年七月十九日止。

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：二〇一六年七月二十日