



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市松江区文化路 290 号、292 号 1-3 层商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市松江区文化路 290 号、292 号 1-3 层商业房地产估价

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

1、名称：估价对象物业底层现为“典典养车”，二层为“云峰酒吧”与隔壁打通使用，三层为“津彩宾馆”与隔壁打通使用。

2、坐落：上海市松江区文化路 290 号、292 号 1-3 层。

3、范围：估价对象为上海市松江区文化路 290 号、292 号 1-3 层建筑物产权和松江区泗泾镇 15 街坊 28/2 丘相应分摊的土地使用权。

4、规模：

(1) 建筑物规模：上海市松江区文化路 290 号、292 号 1-3 层建筑面积为 328.20 平方米。

(2) 土地规模：上海市松江区泗泾镇 15 街坊 28/2 丘宗地面积为 23261.00 平方米，本次评估估价对象相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

(1) 房屋用途：店铺

(2) 土地用途：住宅

6、房地产权利人：李川容

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号：（2014）松执字第 4452 号]确定



估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点

价值时点确定为上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第3523号]出具之日2016年12月5日。

六、价值类型

1、价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

2、价值内涵：本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法

八、估价结果

我公司根据贵院提供的有关资料，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点（2016年12月5日）的市场价值为人民币伍佰伍拾万零捌仟玖佰元整（RMB: 550.89万元）。

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	550.89
	总价大写	伍佰伍拾万零捌仟玖佰元整
	单价（元/m ² ）	16785

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年12月29日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇一六年十二月三十日

