

## 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

本次评估范围为静安区（原闸北区）天目西路198号7层23及23A室商业房地产。所在物业名称为“不夜城商厦”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为顾安，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为综合，宗地号为闸北区天目西路街道402街坊1/3丘，估价对象所属宗地（丘）面积为4335.00平方米，土地使用期限自2000年10月14日至2042年9月23日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高9层，竣工于1995年。房屋所有权来源为拍卖，房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积合计为185.57平方米（其中：7层23室建筑面积为92.98平方米，7层23A室建筑面积为92.59平方米）。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象分别被上海市奉贤区人民法院、上海市松江区人民法院、上海市徐汇区人民法院、上海市公安局、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司奉贤支行）。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4月10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：529.5 万元

大写金额：伍佰贰拾玖万伍仟元整

详见下表：

序号	地址	用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	房地产总 价(万元)	折合单价(元 /M <sup>2</sup> )
1	天目西路198号7层23室	商场	92.98	265.3	28533
2	天目西路198号7层23A室	商场	92.59	264.2	28534
合计			185.57	529.5	

### 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4月21日起至2018年4月20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：二〇一七年四月二十一日

