

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

本次评估范围为黄浦区北京东路 851 号三层 11 室、851 号夹层 10 室房地产。所在物业名称为“上海 [REDACTED]”，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万国五金电器批发市场管理有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为商业，宗地号为黄浦区南京东路街道 111 街坊 1 丘，所属宗地（丘）面积为 1115.00 平方米，土地使用期限自 2001 年 12 月 12 日至 2041 年 12 月 11 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 4 层，竣工于 2001 年。估价对象房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积合计为 106.92 平方米（其中：三层 11 室建筑面积 53.49 平方米，夹层 10 室建筑面积为 53.43 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浦东新区人民法院、上海市闵行区人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：平安银行股份有限公司上海分行）。根据实地查勘，估价对象现有人正常使用。据当事人介绍，估价对象三层 11 室、夹层 10 室于价值时点均为“上海 [REDACTED] 有限公司”自用。

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：2018 年 11 月 12 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

本次估价采用标准价调整法、比较法和收益法进行评估。

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（包含室内固定装修现值）如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：3,630,000 元

大写金额：叁佰陆拾叁万元整

详见下表：

序号	地 址	用途	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	北京东路 851 号三层 11 室	商业	53.49	165	30847
2	北京东路 851 号夹层 10 室	商业	53.43	198	37058
合 计			106.92	363	

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2018年11月26日起至2019年11月25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:二〇一八年十一月二十六日

