

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

本次评估范围为闸北区（现静安区）七浦路 179 号 3335 室房地产。所在物业名称为“上海新七浦服装市场”，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蔡■■■、蔡■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地号为闸北区北站街道 5 街坊 9/1 丘，所属宗地（丘）面积为 7049.00 平方米，土地使用期限自 2000 年 7 月 12 日至 2040 年 7 月 11 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 5 层，竣工于 2001 年。估价对象房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为 20.14 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、上海市静安区人民法院、上海市虹口区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：■■■■■■■■■■公司上

海 支行)。

根据申请人 有限公司上海龙柏支行联系人许 提供的《商铺租赁合同》记载,估价对象出租方(甲方)为蔡 ,承租方(乙方)为宋 ,房屋租赁期限自 2014 年 5 月 1 日起至 2023 年 5 月 31 日止,租金收益为 11.34 万元/年,付款方式为:租赁费前三年为一年半一付,先做后付。第四年为每三年支付一次,在到期日前后一个月支付下一期租赁费,首期租金 17 万,在合同签订后一周内支付,免租期为一个月,物业费、能耗费由乙方支付。

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 12 月 4 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: 147 万元

大写金额: 壹佰肆拾柒万元整

建筑面积评估单价: 72989 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
12月18日起至2018年12月17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:二〇一七年十二月十八日

