

## 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225-253号120室房地产。所在物业名称为“上海豪浦服饰城”，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■■■■。土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为商业，宗地号为闸北区北站街道5街坊1/1丘，所属宗地（丘）面积为7192.00平方米，土地使用期限自2002年11月29日至2042年11月28日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高6层，竣工于2006年。估价对象房屋类型为商场，房屋用途为商业，建筑面积为65.39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静安区人民法院、上海市浦东新区人民法院、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：■■■■有限公司上海■■■■支行）。

根据申请人兴...公司上海龙柏支行联系人许...提供的《商铺租赁合同》记载,估价对象委托方(甲方)为蔡...,承租方(乙方)为宋...。房屋租赁期限自2014年7月1日起至2023年7月31日止,租金收益为25万元/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37.5万,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值。

### 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:810万元

大写金额:捌佰壹拾万元整

建筑面积评估单价:123872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

