

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪城估(2017)(估)字第04036号

估价项目名称：上海市浦东新区唐镇路270号1-3层商业房地产
司法鉴证估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海城市房地产估价有限公司

注册房地产估价师：胡爱萍(注册号：3120040036)

王春樵(注册号：3120050057)

估价报告出具日期：2017年11月21日

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

本次评估范围为浦东新区唐镇路 270 号 1-3 层商业房地产。该物业位于浦东新区唐镇，处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为屠红波，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，土地用途为商业金融用地，宗地号为浦东新区唐镇唐镇村 74 丘，所属宗地（丘）面积为 8071.00 平方米，土地使用期限自 2006 年 5 月 11 日至 2044 年 11 月 11 日止。

估价对象所在建筑物为混合结构，总高 4 层，竣工于 2003 年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积为 200.75 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查封。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11月6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：717万元

大写金额：柒佰壹拾柒万元整

建筑面积评估单价：35,716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11月21日起至2018年11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：二〇一七年十一月二十一日