



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市普陀区常德路 1258 弄 29、31 号 1001-1008 室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市普陀区常德路 1258 弄 29、31 号 1001-1008 室商业房地产估价。

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“上青佳园”。

2、坐落：上海市普陀区常德路 1258 弄 29、31 号 1001-1008 室。

3、范围：估价对象为上海市普陀区常德路 1258 弄 29、31 号 1001-1008 室房屋建筑物和普陀区长寿路街道 7 街坊 6/2 丘中估价对象相应的土地使用权。

4、规模：

(1)建筑物规模：上海市普陀区常德路 1258 弄 29、31 号 1001-1008 室建筑面积合计为 498.19 平方米。具体分套面积如下表：

坐落	建筑面积 (m ²)
常德路 1258 弄 29、31 号 1001 室	64.85
常德路 1258 弄 29、31 号 1002 室	50.68
常德路 1258 弄 29、31 号 1003 室	50.68
常德路 1258 弄 29、31 号 1004 室	52.49
常德路 1258 弄 29、31 号 1005 室	52.49
常德路 1258 弄 29、31 号 1006 室	52.49
常德路 1258 弄 29、31 号 1007 室	105.19
常德路 1258 弄 29、31 号 1008 室	69.32
合计	498.19



(2) 土地规模: 普陀区长寿路街道7街坊6/2丘的宗地(丘)面积为23810.00平方米, 本次评估估价对象相应土地使用权面积。

5、用途:

(1) 房屋用途: 店铺

(2) 土地用途: 住宅

6、房地产权利人: 上海农资国际贸易有限公司

四、估价目的

为估价委托人进行司法执行[案号: (2017)沪01执1366号]确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点

2017年12月18日

六、价值类型

1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有转让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

七、估价方法

比较法、收益法并结合标准价调整法

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法并结合标准价调整法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹仟捌佰肆拾陆万贰仟叁佰元整(RMB: 1846.23万元)。

具体如下表:

币种: 人民币



估价结果	估价方法	标准价调整法 (比较法、收益法)
常德路 1258 弄 29、31 号 1001 室	总价 (万元)	240.83
	单价 (元/m ²)	37136
常德路 1258 弄 29、31 号 1002 室	总价 (万元)	188.21
	单价 (元/m ²)	37136
常德路 1258 弄 29、31 号 1003 室	总价 (万元)	188.21
	单价 (元/m ²)	37136
常德路 1258 弄 29、31 号 1004 室	总价 (万元)	194.93
	单价 (元/m ²)	37136
常德路 1258 弄 29、31 号 1005 室	总价 (万元)	194.93
	单价 (元/m ²)	37136
常德路 1258 弄 29、31 号 1006 室	总价 (万元)	194.93
	单价 (元/m ²)	37136
常德路 1258 弄 29、31 号 1007 室	总价 (万元)	386.76
	单价 (元/m ²)	36768
常德路 1258 弄 29、31 号 1008 室	总价 (万元)	257.43
	单价 (元/m ²)	37136
汇总评估价值	总价 (万元)	1846.23
	总价大写	壹仟捌佰肆拾陆万贰仟叁佰元整
	折合平均单价 (元/m ²)	37059

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2019 年 2 月 8 日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一八年二月九日

王伟