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，对上海市宝山区高逸路103-105号102室、2层、3层商业房地产进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1.估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供宝山区人民法院审理案件参考。

2.估价对象

估价对象坐落于上海市宝山区高逸路103-105号102室、2层、3层，依据《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为：上海[redacted]有限公司，建筑面积总计为5071.99平方米，房屋类型为商场，房屋结构为钢混，竣工日期为2004年。土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为其他商服用地。

3.价值时点

二〇一五年六月八日（现场查勘期）

4.价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正、谨慎的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

估价结果如下：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点假设无任何权利限制条件下的的市场价值为：

总价：人民币壹亿叁仟陆佰玖拾万元整（RMB：13690万元）

建筑面积：5071.99平方米

部位	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
102	996.05	34647	3451
2层	2037.97	25985	5296
3层	2037.97	24253	4943
合计	5071.99	/	13690

7.特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本估价报告仅为宝山区人民法院审理案件提供价格参考。

本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一五年六月十八日起至二〇一六年六月十七日止。

上海大雄房地产估价有限公司

法定代表人：胡耀清

二〇一五年六月十八日

关于《上海市宝山区高逸路103-105号102室、2层、3层商业房地产市场价值评估》报告的补充说明

上海市宝山区人民法院:

我公司接受高院委托【沪高法（2015）委房评第1456号 】，对贵院受理的（2015）宝执字第1919号案件所涉及的位于上海市宝山区高逸路103-105号102室、2层、3层商业房地产市场价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估G2015(SQ)-100844号）已提交贵院。估价对象使用有效期限截止日期为二O一六年六月十七日止。现根据贵院要求，对估价对象进行补充估价，价值时点为二O一八年六月二十日，根据市场调查，经综合分析、测算，估价结论如下:

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果为:

总价：人民币壹亿壹仟叁佰万元整（RMB：11300万元）

建筑面积：5071.99平方米

部位	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
102	996.05	28603	2849
2层	2037.97	21448	4371
3层	2037.97	20020	4080
合计	5071.99	/	11300

说明：1、本补充说明一式叁份;

2、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化;

3、本补充说明须结合原估价报告使用，不得单独使用。报告使用期延长至二O一九年六月二十一日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二O一八年六月二十二日