

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

本次评估范围为上海市黄浦区福佑路427号5层32室房地产。所在物业名称为“福佑门商厦”，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王■■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为商业，宗地号为黄浦区豫园街道549坊27/2丘(1-939)，所属宗地(丘)面积为6664.00平方米。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高6层，竣工于2001年。估价对象房屋类型为商场，房屋实际用途为商业，建筑面积为38.55平方米。经查勘，估价对象室内已装修。

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第二中级人民法院查封。

根据当事人王■■■母亲(项■■■)提供的《房屋租赁合同》记载，估价

对象已出租，房屋租赁期自 2019 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止，房屋月租金为人民币肆仟元整，租金每叁月计算一次。应法院要求，本次估价考虑估价对象的租赁限制状况对房地产价值的影响

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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2019 年 8 月 14 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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 壹佰陆拾柒万元整；

(RMB 1,670,000 元)

建筑面积单价：RMB 43,320 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 2019 年 8 月 22 日起至 2020 年 8 月 21 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：二〇一九年八月二十二日