

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沪城估(2019)(估)字第00257号

估价项目名称：上海市宝山区高逸路103-105号1501-1504室商

业房地产司法鉴定估价

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：2019年4月3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

本次评估范围为宝山区高逸路 103-105 号 1501-1504 室商业房地产。该物业位于宝山区高境镇，处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象 1501、1503 室的权利人为刘凤，1502、1504 室权利人为刘招祥，土地权利类型为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为其他商服用地，土地宗地号为宝山区高境镇 9 街坊 101/7 丘，所属宗地（丘）面积为 9373.50 平方米，土地使用期限自 2010-4-9 至 2055-2-27 止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 16 层，竣工于 2004 年。估价对象房屋类型为商场，建筑面积合计为 552.03 平方米（其中：1501 室建筑面积为 157.54 平方米，1502 室建筑面积为 142.05 平方米，1503 室建筑面积为 105.02 平方米，1504 室建筑面积为 147.42 平方米）。估价对象室内已装修。部分已出租，部分空置。

应双方当事人的代理人刘峰要求,经法院确认,本次评估不考虑租约对估价对象房地产价格的影响。

根据当事人提供的相关资料,至价值时点,估价对象未见其他权利登记。

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:2019年1月28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、收益法、标准价调整法进行评估。

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 壹仟壹佰柒拾叁万元整;

(RMB 11,730,000 元)

建筑面积平均单价: RMB 21,249 元/平方米

详见下表:

序号	地 址	用途	建筑面 积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	高逸路 103-05 号 1501 室	商场	157.54	334	21201
2	高逸路 103-05 号 1502 室	商场	142.05	301	21190
3	高逸路 103-05 号 1503 室	商场	105.02	225	21424
4	高逸路 103-05 号 1504 室	商场	147.42	313	21232
合 计			552.03	1173	21249

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4月3日起至2020年4月2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：二〇一九年四月三日

