

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：浦新估字（2018）第B0230-2号

估价项目名称：上海市静安区延平路121号底层A、B、C、D
共四套商业房地产市场价值评估

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海百盛房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：唐子安 注册号 3120120027

王 戎 注册号 3120070083

估价报告出具日期：2018年9月28日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法（2018）委房评第 2142 号]的委托，我对上海市第二中级人民法院受理的（2018）沪 02 执 114 号一案所涉标的物“上海市静安区延平路 121 号底层 A、B、C、D 共四套商业房地产”（以下简称“估价对象”）的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：估价对象为上海市静安区延平路 121 号底层 A、B、C、D 共四套商业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积合计为 1306.36 平方米，明细如下：

房地产权证号	房地产权利人	坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	竣工日期
沪房地静字（2008） 第 002789 号	上海三和房地 产有限公司	延平路 121 号	底层 A	286.65	商场	钢混	商业	1998 年
			底层 B	425.25	商场	钢混	商业	1998 年
			底层 C	439.27	商场	钢混	商业	1998 年
			底层 D	155.19	商场	钢混	商业	1998 年

三、价值时点：2018 年 8 月 30 日。 *评估单价 22.5/m²*

四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：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如下：（见下页）

总价：RMB 98,400,000 元

(大写为人民币玖仟捌佰肆拾万元整)

明细详见下表：

单位：人民币

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	延平路 121 号底层 A	286.65	1943	67783
2	延平路 121 号底层 B	425.25	3356	78918
3	延平路 121 号底层 C	439.27	3467	78926
4	延平路 121 号底层 D	155.19	1074	69205
合计	——	1306.36	9840	——

七、特别提示

- 1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。
- 2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司
法定代表人：丁
2018年9月28日

