

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托,本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下,对上海市青浦区新区路 1038-1050 号、1052-1060 号房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价目的

因青浦区人民法院受理的(2016)沪 0118 执 4488 号一案,上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估,为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市青浦区新区路 1038-1050 号、1052-1060 号房地产,权利人均为徐 ,无共有人;土地用途为商业;房屋类型均为店铺,合计建筑面积为 2232.72 平方米(其中 1038-1050 号建筑面积 1360.67 平方米、1052-1060 号建筑面积为 872.05 平方米);所在建筑物总层数为 3 层,所在部位均为全部。

三、价值时点

2018 年 7 月 5 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2018 年 7 月 5 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市青浦区新区路 1038-1050 号、1052-1060 号房地产于价值时点 2018 年 7 月 5 日的市场价值为:

总 价 格: 人民币壹仟玖佰捌拾贰万玖仟元



(RMB19,829,000元)

平均单位价格：每平方米人民币捌仟捌佰捌拾壹元

(RMB8,881元/平方米)

七、特别提示

1、根据估价委托人提供的《上海市房屋租赁合同》(复印件)显示,估价对象存有租约限制,租赁期限自2015年5月20日至2035年5月19日止。且根据《上海市房屋租赁合同》第四条“租金、支付方式和期限:甲、乙双方约定,月租金总计为41667元,该房屋租金20年内不变;乙方于2015年7月至2015年年底支付10年租金,乙方租赁10年后继续支付后10年租金完成租赁合同”(详见附件六)。特此提醒,买受人将无法获得价值时点至2025年5月19日内的租赁合同租金收益。应估价委托人要求,本次评估考虑上述租赁限制对房地产价格的影响。

2、根据《上海市不动产登记簿》记载,估价对象土地用途为商业,使用权取得方式为转让,土地使用期限未载明。依据上海市规划和国土资源管理局、上海市住房保障和房屋管理局发布的《关于转让花园住宅和非居住房补交土地使用权出让金有关问题的通知》文件,估价对象存在土地来源或为划拨用地的可能性,存有或需补缴土地使用权出让金的可能性。截止价值时点,无资料确认估价对象土地来源,本报告提供的估价结果未扣除或需补缴的土地使用权出让金,特此提醒估价委托人及报告使用者注意。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 龚明荣

二〇一八年八月十四日