

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法中介机构函的委托【沪高法（2019）委房评第768号】，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对上海市第二中级人民法院受理的（2019）沪02执55号案件所涉及的位于上海市普陀区宜川路118号、洛川路310号底层商业房地产市场价值进行了估价，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，供上海市第二中级人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市普陀区宜川路118号、洛川路310号底层的商业房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修），所在物业为“宜川路118号、洛川路310号底层商铺”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海■■■投资管理有限公司，土地宗地号为普陀区宜川新村街道55街坊3/1丘，使用期限为2001-6-30至2071-6-29止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为5054.00平方米；房屋建筑面积为1829.48平方米，房屋类型为商场，房屋结构为钢混，竣工日期为2001年，总层数为22层。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制4类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人：华夏银行股份有限公司上海分行、汉口银行股份有限公司江岸支行）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市第二中级人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一九年三月二十五日（实地查勘期）

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、收益法进行评估。

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。

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：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	7011 (大写：柒仟零壹拾壹万元整)	
	单价（元/m ² ）	38322	

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。

本报告仅为上海市上海市第二中级人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一九年四月一日起至二〇二〇年三月三十一日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一九年四月一日