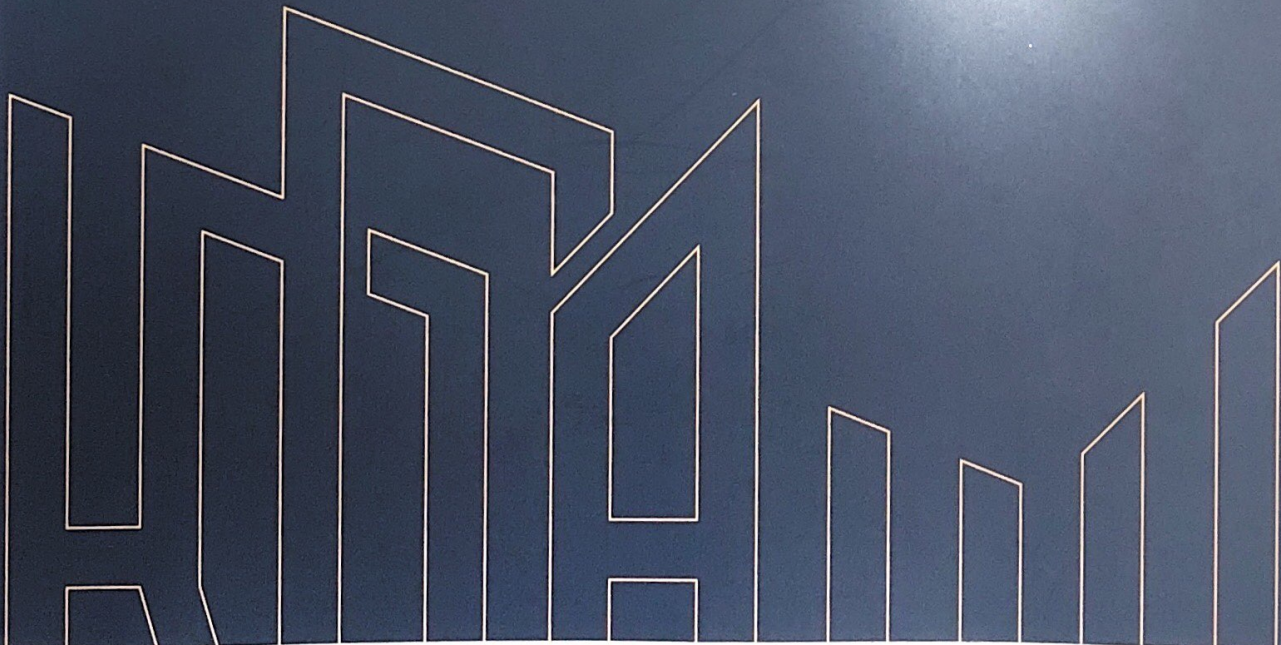




KE DONG
ASSOCIATION
科东联行

上海市金山区朱泾镇
亭枫公路 3944 号 1_2 层
商业房地产估价报告

上海保险有限公司





致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市金山区朱泾镇亭枫公路 3944 号 1_2 层商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市金山区朱泾镇亭枫公路 3944 号 1_2 层商业房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院

三、估价对象

(一)名称：估价对象所在小区名称为“广鑫苑”，估价对象为该小区配套商业。

(二)坐落：上海市金山区朱泾镇亭枫公路 3944 号。

(三)范围：估价对象为上海市金山区朱泾镇亭枫公路 3944 号 1_2 层房屋建筑物和金山区朱泾镇 907 街坊 28 丘中估价对象相应的国有出让土地使用权。

(四)规模：

1、建筑物规模：上海市金山区朱泾镇亭枫公路 3944 号 1_2 层建筑面积为 182.57 平方米。

2、土地规模：金山区朱泾镇 907 街坊 28 丘的宗地（丘）面积为 10924.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

(五)用途：

1、房屋用途：店铺

2、土地用途：居住、商业

(六)房地产权利人：王尚桃



四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2019年1月28日

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。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。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹佰肆拾伍万捌仟元整（RMB: 145.80万元）。

具体如下表：

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		145.80
	总价大写		壹佰肆拾伍万捌仟元整
	单价（元/m ² ）		7986





设备设施：估价对象所在建筑物供水、排水、供电、通讯、网络设施配备完善，设施设备较齐全。

装饰装修：估价对象所在建筑物外墙饰面砖，彩铝门窗；一层室内地面铺地砖，墙面及天棚面刷涂料；二层室内地面铺地板，墙面及天棚面刷涂料。

层高：一层层高约 4.8 米，二层层高约 3.8 米。

使用及维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象至价值时点处于正常使用状态，整体维修养护情况较好。

完损状态：无明显的损毁状况，属完好房，约八成新，未见基础的非正常沉降、稳固性降低等情况。

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为《上海市高级人民法院委托司法中介机构函》[沪高法（2019）委房评第 317 号]出具之日 2019 年 1 月 28 日。

六、价值类型

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。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。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等一般性原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。



幢号



外立面



外立面



内景



内景



内景

估价对象及周边环境现场图片资料