

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一二八纪念路728弄8号全幢、10号全幢商业房地产。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为李伟生、程更方，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为宝山区庙行镇2街坊87/9丘，所属宗地（丘）面积为23806.90平方米，土地使用期限自2011年5月31日至2073年11月25日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高2层，竣工于2006年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为商业，建筑面积合计为303.24平方米（其中：8号建筑面积182.20平方米，10号建筑面积121.04平方米）。

根据实地查勘，估价对象室内已装修。应一方当事人的代理人李梦思

要求,经法院确认,本次评估设定估价对象室内为毛坯。

根据实地查勘,估价对象均已出租。应一方当事人的代理人李 要
求,经法院确认,本次评估不考虑估价对象租约对其房地产价格的影响。

根据《上海市不动产登记簿》记载,至价值时点,估价对象已被上海
市静安区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:
银行股份有限公司上海大柏树支行、上海 典当有限公司)。除此之外,
估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2019年11月7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和收益法两种方法进行评估。

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如下:

房地产总价:人民币 壹仟零陆拾伍万元整;

(RMB10,650,000 元)

详见下表:

序号	地址	房屋 类型	建筑 面积 (M ²)	评估 总价 (万元)	评估 单价 (元/M ²)
1	宝山区一二八纪念路 728 弄 8 号全幢	店铺	182.20	635	34852
2	宝山区一二八纪念路 728 弄 10 号全幢	店铺	121.04	430	35525
小计			303.24	1065	

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11月18日起至2020年11月17日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:王常华

致函日期:二〇一九年十一月十八日

