



百盛评估

上海市静安区七浦路225-253号121室商业用房
涉执房地产处置司法评估报告（副本）



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院出具的《上海市高级人民法院委托司法中介机构函》，我公司对静安区人民法院受理的（2019）沪 0106 执恢 540 号案件所涉标的物“上海市静安区七浦路 225-253 号 121 室”商业房地产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：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 二、**估价对象：**上海市静安区七浦路 225-253 号 121 室商业房地产，建筑面积为 45.53 平方米，房屋类型为商场，房屋用途为商业，结构为钢混，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，含室内装饰装修，不包含动产、债权债务等其他财产和权益。
- 三、**价值时点：**2020 年 7 月 1 日。
- 四、**价值类型：**房地产市场价值。所谓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。
- 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：（详见下页）

估价结果一览表

估价对象	总价 (元)	单价 (元/m ²)
上海市静安区七浦路 225-253 号 121 室	RMB 5,010,000 (大写: 人民币伍佰零壹万元整)	110,037

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: 

2020年7月7日