

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

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

受上海市金山区人民法院的委托，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

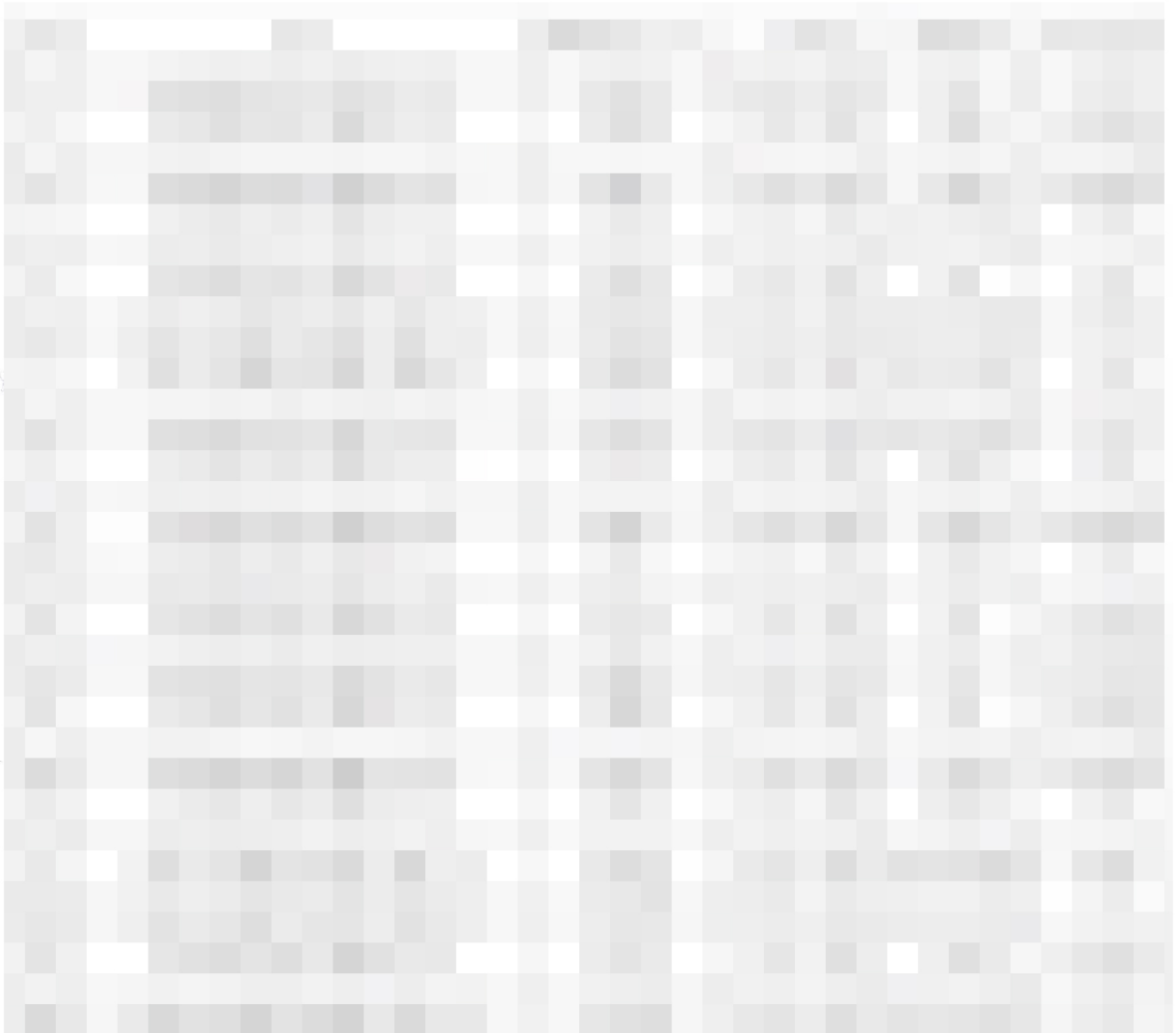
本次评估范围为 [REDACTED]、同凯路 40 弄 16 号 214 室等 12 套房地产。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象同凯路 40 弄 16 号 214 室等 12 套的权利人为上海欧港置业有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地号为金山区山阳镇 5 街坊 150/4 丘，所属宗地（丘）面积为 19667.25 平方米，土地使用期限自 2003 年 11 月 17 日至 2043 年 11 月 16 日止。

估价对象同凯路40弄16号214室等6套所在建筑物为混合1结构，
总高4层，竣工于2013年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺。

经实地查勘，估

价对象具体情况如下：



[Redacted Table Content]

31	同凯路40弄76号235室	51.36	已进入室内	毛坯	不明
----	---------------	-------	-------	----	----

[Redacted Table Content]

估价对象实际状况如上表所示，经征询法院意见，估价对象中未进入室内的物业设定室内为毛坯（ [Redacted] ）；已进

入室内的按现状进行评估，且不考虑可能存在的租赁对价值的影响。

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：2020年9月28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、收益法、标准价调整法进行评估。

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 贰仟叁佰陆拾伍万伍仟元整

(RMB 23,655,000 元)

31	同凯路40弄76号235室	51.36	438,000	8,528
----	---------------	-------	---------	-------

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2020年10月16日起至2021年10月15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：二〇二〇年十月十六日

