

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

根据贵院《上海市金山区人民法院委托函》的委托，我对贵院受理的（2020）沪 0116 执恢 638 号一案所涉标的物“上海市金山区亭卫公路 1515 号 6 幢全幢、亭卫公路 1485 弄 30 号 7 幢全幢”（以下简称“估价对象”）商业房地产的市场价值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：房地产市场价值评估，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：估价对象为上海市金山区亭卫公路 1515 号 6 幢全幢、亭卫公路 1485 弄 30 号 7 幢全幢商业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权（含室内装饰装修、带租约，不包含债权债务等其他财产和权益）。房地产权利人均为周 []、张 []，土地使用权来源为出让，土地用途为商业用地，土地使用期限为 2011 年 6 月 16 日至 2050 年 12 月 5 日止；房屋总建筑面积为 12976.41 平方米，其中“亭卫公路 1515 号 6 幢”建筑面积为 11112.04 平方米，“亭卫公路 1485 弄 30 号 7 幢”建筑面积为 1864.37 平方米，房屋用途均为商业，房屋类型为均商场。估价对象范围内另有建筑面积约 277 平方米的未见证房屋。

三、价值时点：2020 年 11 月 02 日。

四、价值类型：房地产市场价值，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双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行

交易的金额。

重置成本结合成新是指采用与估价对象中的建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，按照价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润，然后扣除折旧。

五、估价方法：比较法，收益法，成本法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、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：

①证载房地产市场价值：

总价：RMB 141,770,000元

（大写：人民币壹亿肆仟壹佰柒拾柒万元整）

折合总建筑面积单价：10,925元/平方米

②未见证建筑物重置价结合成新：

总价：RMB 720,000元

（大写：人民币柒拾贰万元整）

七、特别提示


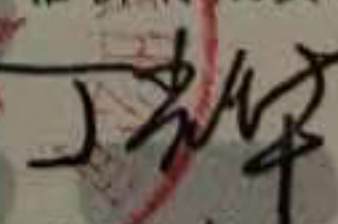
1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：  

2020年12月8日