

致估价委托人函

上海市徐汇区人民法院：

根据贵院出具的《上海市徐汇区人民法院函》，我对（2016）沪 0104 执 1303 号一案所涉标的物“上海市宝山区沪太路 3777 号 10710 室等 14 套”（以下简称估价对象）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：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：估价对象为上海市宝山区沪太路 3777 号 10710 室等 14 套商业房地产，建筑面积合计为 172.58 平方米，用途均为商业，房屋类型均为商场，房地产权利人均为上海东方国贸有限公司，包含房屋所有权及其占用范围内的出让土地使用权，不包含债权债务等其他财产和权益，各套房屋明细如下表。

序号	房地产权证号	房地产权利人	坐落	部位	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (平方米)
1	宝 2014034748	上海东方国贸有限公司	沪太路 3777 号	10710	商场	商业	11.42
2	宝 2014034762		沪太路 3777 号	11801	商场	商业	18.80
3	宝 2014034763		沪太路 3777 号	20413	商场	商业	11.65
4	宝 2014034767		沪太路 3777 号	20513	商场	商业	11.65
5	宝 2014034768		沪太路 3777 号	20813	商场	商业	11.65
6	宝 2014035309		沪太路 3777 号	10506	商场	商业	11.42
7	宝 2014035310		沪太路 3777 号	10507	商场	商业	11.28
8	宝 2014034769		沪太路 3777 号	11304	商场	商业	11.42
9	宝 2014035307		沪太路 3777 号	11701A	商场	商业	12.41
10	宝 2014035306		沪太路 3777 号	20214	商场	商业	11.65
11	宝 2014035305		沪太路 3777 号	20215	商场	商业	11.65
12	宝 2014035308		沪太路 3777 号	10101	商场	商业	16.52

13	宝 2014034753		沪太路 3777 号	10417	商场	商业	11.42
14	宝 2014034750		沪太路 3777 号	20520A	商场	商业	9.64
合计	---	---	---	---	---	---	172.58

三、价值时点：2021 年 12 月 02 日。

四、价值类型：房地产市场价格，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。

五、估价方法：标准价调整法，比较法，收益法。

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：

估价对象 14 套商业房地产的估价结果合计为 5449000 元，大写为人民币伍佰肆拾肆万玖仟元整，各套明细如下：

序号	坐落	部位	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	沪太路 3777 号	10710	商场	商业	11.42	40.3	35289
2	沪太路 3777 号	11801	商场	商业	18.80	67.7	36011
3	沪太路 3777 号	20413	商场	商业	11.65	28.8	24721
4	沪太路 3777 号	20513	商场	商业	11.65	28.8	24721
5	沪太路 3777 号	20813	商场	商业	11.65	28.8	24721
6	沪太路 3777 号	10506	商场	商业	11.42	40.3	35289
7	沪太路 3777 号	10507	商场	商业	11.28	40.6	35993
8	沪太路 3777 号	11304	商场	商业	11.42	40.3	35289
9	沪太路 3777 号	11701A	商场	商业	12.41	44.7	36019
10	沪太路 3777 号	20214	商场	商业	11.65	30.0	25751
11	沪太路 3777 号	20215	商场	商业	11.65	30.0	25751
12	沪太路 3777 号	10101	商场	商业	16.52	59.5	36017
13	沪太路 3777 号	10417	商场	商业	11.42	40.3	35289
14	沪太路 3777 号	20520A	商场	商业	9.64	24.8	25726
合计	---	---	---	---	172.58	544.9	---

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。
- 3 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 5 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 6 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 7 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

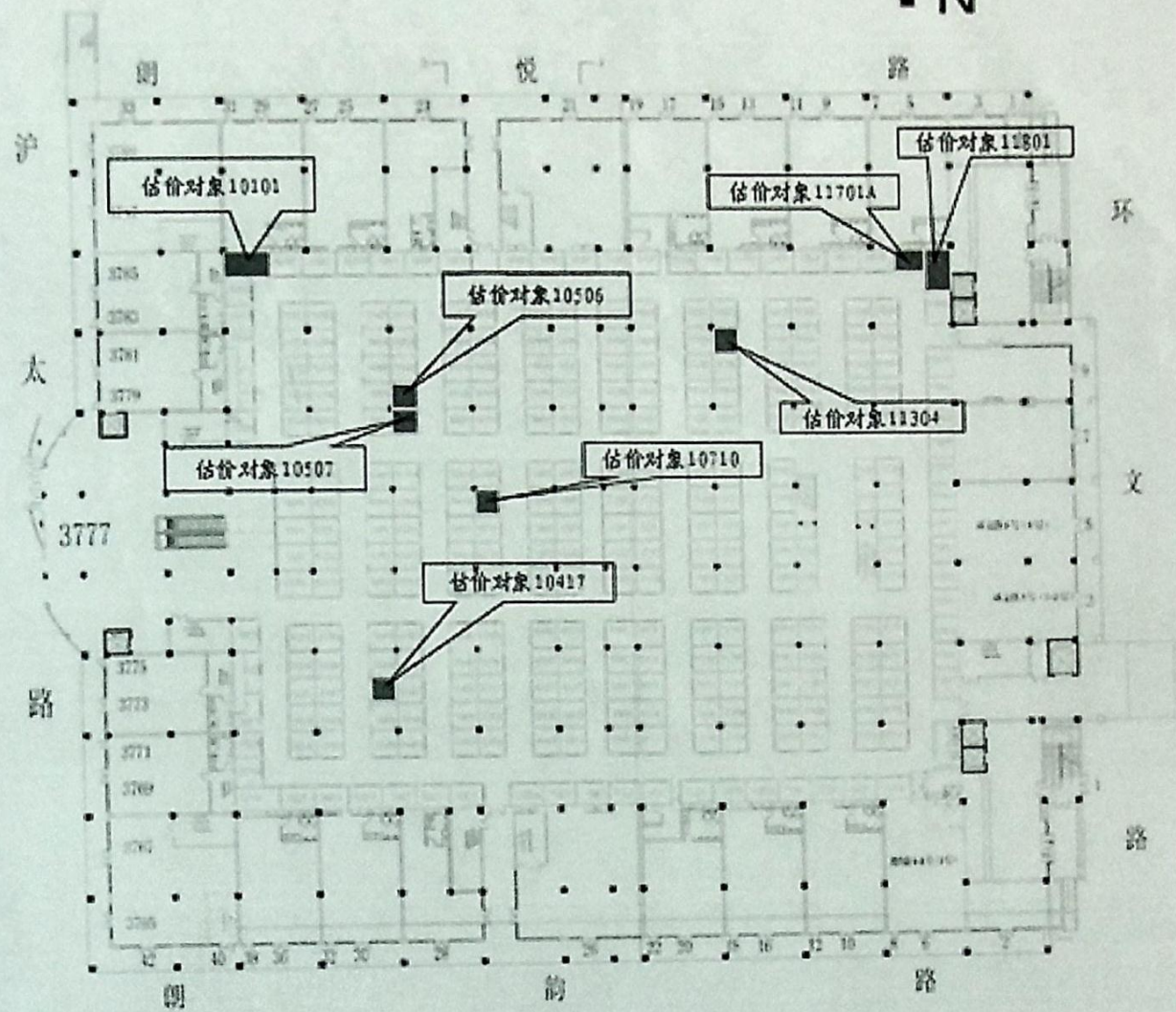
特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司
法定代表人：丁志华

2021年12月10日

一层平面图



二层平面图

