

致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市虹口区大连西路259号1-3层商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市虹口区大连西路259号1-3层商业用房涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人：上海市静安区人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市虹口区“文宇大楼”，为虹口区大连西路259号1-3层建筑物及虹口区欧阳路街道266街坊2/1丘中估价对象相应的土地使用权，权利人为上海现胜商贸有限公司；建筑面积合计为1674.33平方米（其中1层532.57平方米，2层570.88平方米，3层570.88平方米），房屋类型为商场，房屋结构为混合1，房屋用途为商业，竣工于2004年；土地用途为住宅。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：

2024年04月12日

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市虹口区大连西路259号1-3层商业房地产〔土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有商业楼宇；建筑面积合计为1674.33平方米（其中1层532.57平方米，2层570.88平方米，3层570.88平方米），房屋类型为商场，房屋结构为混合1，房屋用途为商业，竣工于2004年，室内为普通装修〕，于价值时点（2024年04月12日）在满足估价的全部假设和使用限制条件



下的估价对象建筑物所有权及相应的国有土地使用权的市场价格，该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。本次估价结果中包含室内固定装修价值（装修状况按现状设定），不包含设施设备。

七、估价方法

比较法、收益法

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币肆仟贰佰壹拾叁万元整（RMB: 4213 万元），估价结果明细表如下：

币种：人民币

序号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元取整)
1	大连西路 259 号 1 层	532.57	33051	1760
2	大连西路 259 号 2 层	570.88	23136	1321
3	大连西路 259 号 3 层	570.88	19831	1132
合计		1674.33	-	4213

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2025 年 04 月 18 止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二四年四月十九日

王伟