

## 致估价委托人函

上海市青浦区人民法院:

我公司接受贵院的委托, 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》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准, 对上海市青浦区青浦镇城中东路 427 号全部商业房地产进行了估价。现评估摘要如下:

一、估价项目名称: 上海市青浦区青浦镇城中东路 427 号全部商业涉执房地产处置司法评估。

二、估价委托人: 上海市青浦区人民法院

三、估价对象

(一) 名称及坐落: 估价对象坐落于上海市青浦区青浦镇城中东路 427 号, 所在小区名称为大盈公寓, 估价对象为其配套商业房地产。

(二) 范围: 估价对象为上海市青浦区青浦镇城中东路 427 号全部房屋建筑物和青浦区青浦镇 35 街坊 1 丘中估价对象相应的国有转让土地使用权。

(三) 规模:

1、建筑物规模: 上海市青浦区青浦镇城中东路 427 号全部建筑面积为 617.32 平方米。

2、土地规模: 青浦区青浦镇 35 街坊 1 丘的宗地(丘)面积为 26104.59 平方米, 本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

(四) 用途:

1、房屋用途: 店铺

2、土地用途: 住宅用地

(五) 房地产权利人: 张

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: 2023 年 4 月 6 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青浦区青浦镇城中东路 427 号全部商业房地产(土地权属性质为国有, 使用权取得方式为转让, 土地用途为住宅用地, 土地使用期限为 2002-3-19 至 2067-10-8 止, 土地开发程度为红线外“七通”, 红线内已建有住宅小区及其配套商业; 房屋用途为店铺, 房屋类型为店铺; 室内装修状况设定为毛坯)于价值时点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转让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。

七、估价方法: 比较法、收益法

### 八、估价结果

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/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]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格为人民币壹仟玖佰肆拾万元整 (RMB: 1940.00 万元)。

具体如下表:

币种: 人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价 (万元)	1940.00
	总价大写	壹仟玖佰肆拾万元整
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	31426

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 2024 年 4 月 9 日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇二三年四月十日