

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2023）沪0101执恢2013号一案标的物，上海■■■■实业有限公司拥有的虹口区逸仙路318号101、102室及278-318号地下车库地下1层车位（人防）78、79商业等房地产进行了市场价格评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

坐落：虹口区逸仙路318号101、102室及278-318号地下车库地下1层车位（人防）78、79

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在楼宇名称：元和投资大厦；

101室建筑面积：150.93平方米；102室建筑面积：180.32平方米；
用途：店铺；

地下1层车位（人防）78建筑面积：32.31平方米；地下1层车位（人防）79建筑面积：32.31平方米；用途：特种用途；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2023年9月27日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在评估报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价格如下：

总价：人民币壹仟肆佰伍拾肆万伍仟元整（RMB1454.5万元）

明细如下：

房地产坐落	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
逸仙路 318 号 101 室	150.93	42700	644.5
逸仙路 318 号 102 室	180.32	42700	770
地下 1 层车位（人防）79	32.31		20
地下 1 层车位（人防）78	32.31		20
合计	395.87		1454.5

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：龙浩

2023年10月13日

