

## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

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，对上海市宝山区莲花山路 817 弄 10 号 107 室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

上海市宝山区莲花山路 817 弄 10 号 107 室商业涉执房地产处置司法评估。

### 二、估价委托人：上海市黄浦区人民法院。

### 三、估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“康桥水都”，估价对象为其配套商业。

2、坐落：估价对象坐落于上海市宝山区莲花山路 817 弄 10 号 107 室。

3、范围：估价对象为上海市宝山区莲花山路 817 弄 10 号 107 室房屋建筑物和宝山区杨行镇 4 街坊 56/3 丘中估价对象相应的土地使用权。

### 4、规模：

(1) 建筑物规模：上海市宝山区莲花山路 817 弄 10 号 107 室建筑面积为 236.84 平方米。

(2) 土地规模：估价对象所在宗地号为宝山区杨行镇 4 街坊 56/3 丘，宗地（丘）面积为 20585.20 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

### 5、用途：

(1) 土地用途：住宅

(2) 房屋用途：店铺。

### 6、不动产权利人：高

### 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:

2025年10月17日

六、价值类型

1、价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

2、价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为上海市宝山区莲花山路817弄10号107室商业房地产(土地权属性质为国有建设用地使用权,土地使用权取得方式为出让,土地用途为住宅,土地使用期限为2014-01-03至2075-03-29止,土地开发程度为红线外七通,红线内已建有住宅及其配套商业房地产;建筑面积为236.84平方米,房屋类型为店铺,房屋用途为店铺,竣工于2008年,结构为钢混结构,室内已装修),于价值时点(2025年10月17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),不含可移动的家具家电等设施设备。

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/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格为人民币肆佰捌拾捌万柒仟元整(RMB: 488.7万元)。

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)	488.7	
	总价大写	肆佰捌拾捌万柒仟元整	

	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20634
--	--------------------------	-------

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 2026 年 10 月 26 日止。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

二〇二五年十月二十五日

(本页以下空白)

