

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对嘉定区人民法院受理的(2017)沪0114执239号一案所涉标的物(上海寰鑫置业有限公司拥有的嘉定区马陆镇宝安公路3189号1幢全幢商业房地产)进行了市场价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：嘉定区马陆镇宝安公路3189号1幢全幢

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修；

所在小区(楼宇)名称：宝安公路3189号；

建筑面积：27455.43平方米；

用途：商业；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017年9月28日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

**总价：**人民币叁亿零柒佰万元整(RMB30700万元)

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。

关于《上海市嘉定区马陆镇宝安公路 3189 号 2 幢(在建工程)  
房地产市场价值估价报告》的补充说明

上海市第二中级人民法院:

我公司接受高院委托【沪高法(2016)委房评第 3638 号】，对贵院受理的案件(2016)沪 02 执 832 号所涉及的位于上海市嘉定区马陆镇宝安公路 3189 号 2 幢(在建工程)房地产市场价值进行了估价，估价报告(编号: 大雄房估 F2016(SQ)-100525 号)已提交贵院。估价报告使用有效期截止日期为二〇一八年三月九日止。现根据贵院要求，对估价报告使用有效期进行延期补充说明，价值时点为二〇一七年一月十二日，现估价结论如下:

在满足全部假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果为:

估价对象市场价值为:

人民币陆亿零壹佰万元整(RMB: 60100.00 万元)

折合地上建筑面积单价(元/m<sup>2</sup>): 人民币 14510 元/平方米

估价对象在建工程建筑面积为 78789.69 平方米(其中地上建筑面积为 41418.89 平方米，地下建筑面积 37370.8 平方米)

说明: 1、本补充说明一式肆份;

2、本补充说明须结合原估价报告使用，不得单独使用。

报告使用有效期延长至二〇一九年三月九日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一八年三月十日