

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 1913 号]】，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对浦东新区人民法院受理的（2019）沪 0115 执 3661 号案件所涉及的位于上海市浦东新区宣桥镇南六公路 699 弄 3 支弄 []、275 号 1 层商业房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市浦东新区宣桥镇南六公路 699 弄 3 支弄 []、275 号 1 层商业房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内设定的固定装修），所在物业名称为“上海两港装饰材料城”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为许 []，土地宗地号为宣桥镇 15 街坊 15/14 丘，使用期限为 2010-5-5 至 2045-2-2 止，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，土地用途为商业，宗地（丘）面积为 118253.00 平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	房屋类型	房屋结构	房屋用途	总层数	竣工日期	房地产权证号
2	南六公路 699 弄 3 支弄 275 号 1 层	18.80	店铺	钢混	店铺	3	2009 年	浦 2010217936

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人：李 []。）及房地产权利限

制状况信息(限制类型:司法限制;限制人:上海市浦东新区人民法院。)

3. 价值时点

二〇一九年七月二十六日(实地查勘期)

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作,在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下,估价对象房地产于价值时点的估价结果为:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
	南六公路 699 弄 3 支弄 275 号 1 层评估价值(标准房屋)	总价(万元)
	单价(元/m ²)	7282

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见,提请报告使用人认真阅读涉执房地产处置司法评估报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院确定财产处置参考价提供参考

依据。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一九年八月五日起至二〇二〇年八月四日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一九年八月五日

