

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（2020）委房评第 339 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，对嘉定区人民法院受理的（2019）沪 0114 执 5123 号案件所涉及的位于上海市嘉定区马陆镇洪德路 333 弄 200 号 901 室住宅及地下车库 3 号地下 1 层车位 266 号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嘉定区马陆镇洪德路 333 弄 200 号 901 室住宅及地下车库 3 号地下 1 层车位 266 号房地产（其财产范围包括房屋与车位所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修），所在小区名称为“保利家园”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为吴■，土地宗地号为嘉定区马陆镇棕坊村 21/6 丘，使用期限为 2007-3-30 至 2077-3-29 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，土地用途为商住，宗地（丘）面积为 88302.80 平方米；房屋幢号为 333 弄 200 号，部位为 901 室，建筑面积为 179.97 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为 2009 年，房屋用途为居住，总层数为 24 层；车位幢号为 333 弄地下车库 3 号，部位为地下 1 层车位 266 号，建筑面积为 33.89 平方米，房屋类型为其他，房屋结构为钢混，所有权来源为买

卖，竣工日期为 2009 年，房屋用途为特种用途，总层数为 0 层。

根据《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、文件 5 类（其中车位共有房屋、土地、权利限制、文件 4 类）登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（部位：901 室，抵押权人：[REDACTED] 银行股份有限公司嘉定支行）；估价对象已登记房地产权利限制状况信息（部位：901 室及地下 1 层车位 266 号，限制类型：司法限制，限制人：上海市嘉定区人民法院）及文件登记信息。

3. 价值时点

二〇二〇年三月二十三日（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

估价方法	比较法、收益法
估价对象及结果	

洪德路 333 弄 200 号 901 室	总价 (万元)	572
	单价 (元/m ²)	31783
洪德路 333 弄地下车 库 3 号地下 1 层车位 266 号	总价 (万元)	10
	单价 (元/m ²)	/
汇总评估价值	总值 (万元)	582 (大写: 伍佰捌拾贰万元整)
	单价 (元/m ²)	/

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房地产估价报告全文。

本报告仅为嘉定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, 即二〇二〇年三月二十六日起至二〇二一年三月二十五日止。

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: 二〇二〇年三月二十六日