

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170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（2020）沪0114执恢139号案件所涉及的位于上海市嘉定区曹安公路2098号126、127、128室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嘉定区曹安公路2098号126、127、128室商业房地产（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、室内固定装修），所在物业小区名称为“欧沪国际商业广场”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海志展房地产有限公司，土地宗地号为嘉定区江桥镇1街坊35丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用期限（商业40年，自2005年10月27日至2045年10月26日；办公50年，自2005年10月27日至2055年10月26日），使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，宗地（丘）面积为22383.00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
1	曹安公路2098号126室	29.62	店铺	钢混	店铺	3	2009年	嘉2010006962
2	曹安公路2098号127室	43.55	店铺	钢混	店铺	3	2009年	
3	曹安公路2098号128室	39.41	店铺	钢混	店铺	3	2009年	
合计		112.58						

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、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市嘉定区人民法院、上海市长宁区人民法院）。

3. 价值时点

二〇二〇年二月二十四日（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	
曹安公路 2098 号 126 室 评估价值（标准房屋）	总价（万元）	115
	单价（元/m ² ）	38825
曹安公路 2098 号 127 室 评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	169
	单价（元/m ² ）	38806
曹安公路 2098 号 128 室 评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	153
	单价（元/m ² ）	38823

汇总评估价值	总值(万元)	437 (大写:肆佰叁拾柒万元整)
	平均单价(元/m ²)	38817

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, 即二〇二〇年二月二十五日起至二〇二一年二月二十四日止。



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: 二〇二〇年二月二十五日

