

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法中介机构函的委托【沪高法（2019）委房评第1556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，对金山区人民法院受理的（2019）沪0116执565号案件所涉及的位于上海市金山区海汇街65号1-2层商业房地产市场价格价值进行了估价，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格价值，供金山区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市金山区海汇街65号1-2层的商业房地产（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），所在物业名称为“涌金商业广场”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为沈峰，土地宗地号为金山区山阳镇922街坊13/3丘，使用期限为2010-10-28至2071-12-19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，土地用途为商品住宅，宗地（丘）面积为53145.00平方米；房屋建筑面积为209.07平方米，房屋类型为店铺，房屋结构为混合1，竣工日期为2010年，房屋用途为店铺，总层数为3层。

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：上海农村商业银行金山支行。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：金山区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一九年六月二十八日（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

估价结果		估价方法	比较法	收益法
		评估价值	总价（万元）	357 (大写: 叁佰伍拾柒万元整)
	单价（元/m ² ）	17076		

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。

本报告仅为上海市金山区人民法院审理案件参考提供价格参考。

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，即二〇一九年七月三日起至二〇二〇年七月二日止。

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：二〇一九年七月三日

筑物成新度为一般;

(13) 物业管理: 估价对象所在物业管理水平一般。

4、估价对象区位状况

1) 所在区域介绍

金山区隶属于上海市, 是上海西南部的远郊, 位于中国长江以南的江南地区, 地处黄浦江上游的金山, 东与奉贤区接壤、北与松江区、青浦区为邻, 西与浙江平湖、嘉善交界。全境地势低平, 地面高程自北西至东南略有升高。河流属黄浦江水系, 源出浙江天目山区。2015 年全区总面积 613 平方公里, 辖有 9 个镇、1 个街道、2 个工业区。

山阳镇, 面积 42 平方公里; 山阳是金山区委、区政府的所在地, 也是上海南翼滨海新城金山新城区开发建设的重点区域。

2) 位置状况

(1) 坐落: 估价对象位于上海市金山区海汇街 65 号 1-2 层;

(2) 方位: 估价对象位于上海市外环外, 金山区山阳镇板块;

(3) 距重要场所距离: 估价对象所在宗地距人民广场约 69 公里, 距所在区人民政府驻地约 0.5 公里;

(4) 临路状况: 估价对象所处宗地临路情况为东临海汇街;

(5) 朝向: 估价对象所在物业主出入口朝东开设;

(6) 楼层: 估价对象位于总高为 3 层建筑的第 1-2 层。

3) 交通状况

(1) 道路状况: 估价对象所处宗地主要出入口位于海汇街, 所在区域通行道路数量较多;

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象所处宗地周边有金山 3 路、金山 5 路、金山 8 路等公共交通线路;

商业广场”，为住宅小区配套沿街店铺。

五、价值时点：

本次估价价值时点取实地查勘期中的二〇一九年六月二十八日。

六、价值类型：

1、价值类型：市场价值

2、价值定义：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。

3、价值内涵：

(1) 估价对象为国有土地上的房地产，根据估价目的，估价中将土地所有权按照实际设定为国有，房屋设定为权利人所有；

(2) 估价对象土地使用权取得方式为出让，土地用途为商品住宅；

(3) 估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，实际用途为店铺；

(4) 估价对象建筑面积 209.07 平方米；

(5) 估价对象宗地红线外基础设施状况为“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气）；

(6) 本次估价结果包含估价对象附属设施设备及室内固定装修；

(7) 价值时点为二〇一九年六月二十八日。

本次估价结果为满足全部假设和限制条件下估价对象房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修于价值时点（二〇一九年六月二十八日）的房地产市场价格。