

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2656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，对虹口区人民法院受理的（2018）沪0109执1842号案件所涉及的位于上海市浦东新区上海芦潮港特别贸易区香港街4号68、76、78、81、82、83、85、86、88、89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浦东新区上海芦潮港特别贸易区香港街4号68、76、78、81、82、83、85、86、88、89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），所在物业名称为“上海芦潮港特别贸易区香港街”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海■■■■■■■■■■公司，土地宗地号为南汇区芦潮港镇2街坊31/2丘，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17479.00平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	部位	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	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	68	19.29	店铺	混合1	店铺	3	1995年	沪（2019）浦字不动产权第011330号
2	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	76	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年	
3	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	78	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年	
4	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	81	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年	

5	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	82	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年
6	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	83	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年
7	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	85	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年
8	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	86	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年
9	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	88	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年
10	上海芦潮港特别贸易区香港街4号	89	40.88	店铺	混合1	店铺	3	1995年
合计			387.21					

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、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：上海市虹口区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一九年十月二十五日（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
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号68室评估价值(标准房屋)	总价(万元)	10.35
	单价(元/m ²)	5365
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号76室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.94
	单价(元/m ²)	4878
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号78室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.94
	单价(元/m ²)	4878
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号81室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.07
	单价(元/m ²)	4665
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号82室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.94
	单价(元/m ²)	4878
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号83室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.07
	单价(元/m ²)	4665
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号85室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.07
	单价(元/m ²)	4665
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号86室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.94
	单价(元/m ²)	4878
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号88室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.94
	单价(元/m ²)	4878
上海芦潮港特别贸易区香港街2-6号楼4号89室评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	19.07
	单价(元/m ²)	4665
汇总评估价值	总值(万元)	186.33 (大写:壹佰捌拾陆万叁仟叁佰元整)
	平均单价(元/m ²)	4812

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。

本报告仅为上海市虹口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，即二〇一九年十一月七日起至二〇二〇年十一月六日止。

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：二〇一九年十一月七日

一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	18
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	24
十一、注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业期	25
附 件	26
1、估价委托书复印件	
2、估价对象位置示意图	
3、估价对象实地查勘照片和测绘图	
4、估价对象权属证明复印件	
5、估价所依据的基准文件资料	
6、房地产估价机构的营业执照和资质证书复印件	
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
8、估价师签字意见	
9、专业评估报告和相关专业意见（本次评估没有专业帮助，故没有相关专业意见）	