

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431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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）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，对闵行区人民法院受理的（2019）沪0112执9532号案件所涉及的位于上海市闵行区莲花南路130-136号（双号）1-2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闵行区莲花南路130-136号（双号）1-2层商业房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及附属设施设备），所在物业名称为“梅陇城广场沿街商铺”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为张■■■，土地宗地号为闵行区梅陇镇573街坊2/1丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为100313.00平方米；房屋建筑面积为538.19平方米，房屋类型为商场，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2004年，房屋用途为商业，总层数为2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：中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行，债权数额：6600000 元，债权发生期间：期限从 2012-2-20 至 2022-2-20；抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市长宁支行，债权数额：6000000 元，债权发生期间：期限从 2012-2-20 至 2022-2-20；抵押权人：陈兆灿，债权数额：2000000 元，债权发生期间：期限从 2014-11-14 至 2015-5-13；抵押权人：陈兆灿，债权数额：1500000 元，债权发生期间：期限从 2016-12-6 至 2017-6-5）。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：上海市闵行区人民法院、浙江省象山县人民法院）。

根据委托方提供的《房屋租赁合同》，估价对象于价值时点已出租（承租方：上海君道轩汇健康管理有限公司，租赁期限：2018-12-22 至 2026-12-21 日）。

3. 价值时点

二〇二〇年四月七日（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

相关结果		估价方法	比较法、收益法
		评估 价值	总价（万元）
单价（元/m ² ）	38202		

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。

本报告仅为上海市闵行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，即二〇二〇年四月十五日起至二〇二一年四月十四日止。

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：二〇二〇年四月十五日