

## 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3221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/T 50899）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，对黄浦区人民法院受理的（2016）沪0101执6451号案件所涉及的位于上海市嘉定区宝安公路3705弄120号101、102、201、301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宝安公路3705弄120号101、102、201、301室的商业房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有建设用地使用权），物业名称为“马陆包装城”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为李土才、李安华，土地宗地号为嘉定区马陆镇马陆村40/5丘，使用期限为2006-9-21至2046-9-20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，土地用途为商业，宗地（丘）面积为42442.00平方米；房屋共4套，详细信息如下：

序号	幢号	部位	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其中地下 建筑面积	房屋 类型	房屋 结构	总层 数	竣工 日期	房地产权证号
1	3075弄120号	101	47.11	0.00	店铺	钢混	3	2005年	嘉2010020796
2	3075弄120号	102	45.79	0.00	店铺	钢混	3	2005年	嘉2010018688
3	3075弄120号	201	97.21	0.00	店铺	钢混	3	2005年	嘉2010018687
4	3075弄120号	301	94.23	0.00	店铺	钢混	3	2005年	嘉2010019786
合计			284.34						

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：南京银行股份有限公司上海分行、孙骏）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：黄浦区人民法院、闵行区人民法院、嘉定区人民法院、浙江省缙云县人民法院、浙江省丽水市莲都区人民法院）。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。

### 3. 价值时点

二〇一九年十二月十三日（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、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	
101 室（标准房屋）	评估价值	总价（万元）	106
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	22501
102 室（标准价调整法）	评估价值	总价（万元）	103
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	22494
201 室（标准价调整法）	评估价值	总价（万元）	108
		单价（元/m <sup>2</sup> ）	11110
301 室（标准价	评估价值	总价（万元）	105

调整法)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	11143
汇总评估价值	总值 (万元)	422 (大写: 肆佰贰拾贰万元整)
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	14841

### 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。

本报告仅为黄浦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, 即二〇一九年十二月十九日起至二〇二〇年十二月十八日止。



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: 二〇一九年十二月十九日

