

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

根据贵院委托司法中介机构函[沪高法(2019)委房评第 3357 号]的委托,我对上海市嘉定区人民法院受理的(2019)沪 0114 执 6979 号一案所涉标的物“上海市嘉定区瞿门路 388 号 2 幢”(以下简称“估价对象”)房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估,函告如下:

一、估价目的:为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象:上海市嘉定区瞿门路 388 号 2 幢房地产,包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权,房地产权利人为上海安丰实业有限公司,土地权属性质为国有建设用地使用权,取得方式为划拨,土地用途为公建;房屋类型为公共设施用房,房屋用途为公用服务,建筑面积合计为 15437.22 平方米,明细详见下表:

幢号	部位	建筑面积 (m ²)	总层数	竣工日期
388 号 2 幢	1-11 层	11708.24	11	2013 年
388 号 2 幢	地下 1 层地下车库非人防	760.99	11	2013 年
388 号 2 幢	地下 1 层地下车库人防	2967.99	11	2013 年
合计		15437.22		

三、价值时点:2020 年 1 月 9 日。

四、价值类型:房地产市场价格。所谓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。

五、估价方法:成本法和收益法。

六、估价结果：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如下：

总价：RMB 93,245,000元

(大写：人民币玖仟叁佰贰拾肆万伍仟元整)

折合地上建筑面积单价为7,964元/平方米

七、特别提示

- 1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。
- 2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：丁新华

2020年2月26日



附件：

1、委托司法鉴定机构函（复印件）		
2、估价对象位置图		
3、估价对象实地查勘情况和相关照片		
4、《上海市不动产登记簿》、《上海市房地产权证》（复印件）		
5、房地产估价机构营业执照（复印件）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6、房地产估价机构备案证书（复印件）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7、注册房地产估价师资质证书（复印件）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>