

致估价委托人函

上海市金山区人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托鉴定书[(2020)0116委鉴第82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，对贵院受理的(2020)沪0116执恢279号案件所涉及的位于上海市金山区朱泾镇公园路219号2001-2020、2022-2099、2102-2106、2110-2112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金山区朱泾镇公园路219号2001-2020、2022-2099、2102-2106、2110-2112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、室内固定装修)，所在物业名称为“朱泾小商品市场”，根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为吴■■■、徐■■■，房地产权证号为金2004007167，土地宗地号为金山区朱泾镇910街坊9/2丘，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为商业，宗地(丘)面积为4679.00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
1	公园路219号	2001	19.50	商场	混合1	商业	3	2001年
2	公园路219号	2002	26.25	商场	混合1	商业	3	2001年
3	公园路219号	2003	44.06	商场	混合1	商业	3	2001年
4	公园路219号	2004	18.59	商场	混合1	商业	3	2001年
5	公园路219号	2005	15.87	商场	混合1	商业	3	2001年

联系地址：上海市长宁区中山西路1279弄6号732室 电话：59521223 传真：59521709

6	公园路 219 号	2006	15.66	商场	混合 1	商业	3	2001 年
7	公园路 219 号	2007	16.08	商场	混合 1	商业	3	2001 年
8	公园路 219 号	2008	16.08	商场	混合 1	商业	3	2001 年
9	公园路 219 号	2009	15.97	商场	混合 1	商业	3	2001 年
10	公园路 219 号	2010	83.88	商场	混合 1	商业	3	2001 年
11	公园路 219 号	2011	15.82	商场	混合 1	商业	3	2001 年
12	公园路 219 号	2012	15.98	商场	混合 1	商业	3	2001 年
13	公园路 219 号	2013	15.87	商场	混合 1	商业	3	2001 年
14	公园路 219 号	2014	16.03	商场	混合 1	商业	3	2001 年
15	公园路 219 号	2015	15.87	商场	混合 1	商业	3	2001 年
16	公园路 219 号	2016	15.92	商场	混合 1	商业	3	2001 年
17	公园路 219 号	2017	19.38	商场	混合 1	商业	3	2001 年
18	公园路 219 号	2018	16.63	商场	混合 1	商业	3	2001 年
19	公园路 219 号	2019	15.41	商场	混合 1	商业	3	2001 年
20	公园路 219 号	2020	20.67	商场	混合 1	商业	3	2001 年
21	公园路 219 号	2022	18.17	商场	混合 1	商业	3	2001 年
22	公园路 219 号	2023	19.48	商场	混合 1	商业	3	2001 年
23	公园路 219 号	2024	29.75	商场	混合 1	商业	3	2001 年
24	公园路 219 号	2025	23.76	商场	混合 1	商业	3	2001 年
25	公园路 219 号	2026	21.14	商场	混合 1	商业	3	2001 年
26	公园路 219 号	2027	21.20	商场	混合 1	商业	3	2001 年
27	公园路 219 号	2028	21.09	商场	混合 1	商业	3	2001 年
28	公园路 219 号	2029	21.25	商场	混合 1	商业	3	2001 年
29	公园路 219 号	2030	21.09	商场	混合 1	商业	3	2001 年
30	公园路 219 号	2031	24.02	商场	混合 1	商业	3	2001 年
31	公园路 219 号	2032	28.28	商场	混合 1	商业	3	2001 年
32	公园路 219 号	2033	21.43	商场	混合 1	商业	3	2001 年
33	公园路 219 号	2034	21.43	商场	混合 1	商业	3	2001 年
34	公园路 219 号	2035	27.52	商场	混合 1	商业	3	2001 年
35	公园路 219 号	2036	15.97	商场	混合 1	商业	3	2001 年
36	公园路 219 号	2037	21.50	商场	混合 1	商业	3	2001 年
37	公园路 219 号	2038	21.55	商场	混合 1	商业	3	2001 年
38	公园路 219 号	2039	21.44	商场	混合 1	商业	3	2001 年

39	公园路 219 号	2040	21.60	商场	混合 1	商业	3	2001 年
40	公园路 219 号	2041	21.44	商场	混合 1	商业	3	2001 年
41	公园路 219 号	2042	24.42	商场	混合 1	商业	3	2001 年
42	公园路 219 号	2043	28.37	商场	混合 1	商业	3	2001 年
43	公园路 219 号	2044	21.50	商场	混合 1	商业	3	2001 年
44	公园路 219 号	2045	21.50	商场	混合 1	商业	3	2001 年
45	公园路 219 号	2046	27.61	商场	混合 1	商业	3	2001 年
46	公园路 219 号	2047	15.82	商场	混合 1	商业	3	2001 年
47	公园路 219 号	2048	21.28	商场	混合 1	商业	3	2001 年
48	公园路 219 号	2049	21.34	商场	混合 1	商业	3	2001 年
49	公园路 219 号	2050	21.23	商场	混合 1	商业	3	2001 年
50	公园路 219 号	2051	21.39	商场	混合 1	商业	3	2001 年
51	公园路 219 号	2052	21.23	商场	混合 1	商业	3	2001 年
52	公园路 219 号	2053	24.18	商场	混合 1	商业	3	2001 年
53	公园路 219 号	2054	28.09	商场	混合 1	商业	3	2001 年
54	公园路 219 号	2055	21.28	商场	混合 1	商业	3	2001 年
55	公园路 219 号	2056	21.28	商场	混合 1	商业	3	2001 年
56	公园路 219 号	2057	27.34	商场	混合 1	商业	3	2001 年
57	公园路 219 号	2058	15.76	商场	混合 1	商业	3	2001 年
58	公园路 219 号	2059	21.21	商场	混合 1	商业	3	2001 年
59	公园路 219 号	2060	21.27	商场	混合 1	商业	3	2001 年
60	公园路 219 号	2061	21.16	商场	混合 1	商业	3	2001 年
61	公园路 219 号	2062	21.32	商场	混合 1	商业	3	2001 年
62	公园路 219 号	2063	21.16	商场	混合 1	商业	3	2001 年
63	公园路 219 号	2064	24.10	商场	混合 1	商业	3	2001 年
64	公园路 219 号	2065	28.00	商场	混合 1	商业	3	2001 年
65	公园路 219 号	2066	21.21	商场	混合 1	商业	3	2001 年
66	公园路 219 号	2067	21.21	商场	混合 1	商业	3	2001 年
67	公园路 219 号	2068	27.25	商场	混合 1	商业	3	2001 年
68	公园路 219 号	2069	15.82	商场	混合 1	商业	3	2001 年
69	公园路 219 号	2070	21.28	商场	混合 1	商业	3	2001 年
70	公园路 219 号	2071	21.34	商场	混合 1	商业	3	2001 年
71	公园路 219 号	2072	21.23	商场	混合 1	商业	3	2001 年

72	公园路 219 号	2073	21.39	商场	混合 1	商业	3	2001 年
73	公园路 219 号	2074	21.23	商场	混合 1	商业	3	2001 年
74	公园路 219 号	2075	24.18	商场	混合 1	商业	3	2001 年
75	公园路 219 号	2076	28.09	商场	混合 1	商业	3	2001 年
76	公园路 219 号	2077	21.28	商场	混合 1	商业	3	2001 年
77	公园路 219 号	2078	21.28	商场	混合 1	商业	3	2001 年
78	公园路 219 号	2079	27.34	商场	混合 1	商业	3	2001 年
79	公园路 219 号	2080	15.82	商场	混合 1	商业	3	2001 年
80	公园路 219 号	2081	21.34	商场	混合 1	商业	3	2001 年
81	公园路 219 号	2082	38.89	商场	混合 1	商业	3	2001 年
82	公园路 219 号	2083	38.89	商场	混合 1	商业	3	2001 年
83	公园路 219 号	2084	38.89	商场	混合 1	商业	3	2001 年
84	公园路 219 号	2085	38.89	商场	混合 1	商业	3	2001 年
85	公园路 219 号	2086	44.18	商场	混合 1	商业	3	2001 年
86	公园路 219 号	2087	51.14	商场	混合 1	商业	3	2001 年
87	公园路 219 号	2088	38.89	商场	混合 1	商业	3	2001 年
88	公园路 219 号	2089	38.89	商场	混合 1	商业	3	2001 年
89	公园路 219 号	2090	27.83	商场	混合 1	商业	3	2001 年
90	公园路 219 号	2091	29.49	商场	混合 1	商业	3	2001 年
91	公园路 219 号	2092	29.42	商场	混合 1	商业	3	2001 年
92	公园路 219 号	2093	29.56	商场	混合 1	商业	3	2001 年
93	公园路 219 号	2094	29.42	商场	混合 1	商业	3	2001 年
94	公园路 219 号	2095	29.42	商场	混合 1	商业	3	2001 年
95	公园路 219 号	2096	29.56	商场	混合 1	商业	3	2001 年
96	公园路 219 号	2097	29.34	商场	混合 1	商业	3	2001 年
97	公园路 219 号	2098	29.56	商场	混合 1	商业	3	2001 年
98	公园路 219 号	2099	29.49	商场	混合 1	商业	3	2001 年
99	公园路 219 号	2102	27.97	商场	混合 1	商业	3	2001 年
100	公园路 219 号	2103	30.54	商场	混合 1	商业	3	2001 年
101	公园路 219 号	2104	32.88	商场	混合 1	商业	3	2001 年
102	公园路 219 号	2105	20.32	商场	混合 1	商业	3	2001 年
103	公园路 219 号	2106	18.50	商场	混合 1	商业	3	2001 年
104	公园路 219 号	2110	33.42	商场	混合 1	商业	3	2001 年

105	公园路 219 号	2111	22.01	商场	混合 1	商业	3	2001 年
106	公园路 219 号	2112	22.15	商场	混合 1	商业	3	2001 年
合计			2605.3					

根据《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金山支行；登记证明号：金 201318009050；备注：最高额抵押，最高债权金额为 2940 万元，债权发生期间为 2013 年 6 月 24 日-2016 年 6 月 23 日；）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市金山区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇二〇年八月十三日（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（详见《估价结果明细表》）

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
	公园路 219 号 2001 室 评估价值 (标准房屋)	总价 (万元)
单价 (元/m ²)		13774
汇总评估价值	总值 (万元)	3507.30 (大写: 叁仟伍佰零柒万叁仟元整)
	平均单价 (元/m ²)	13462

《估价结果明细表》

序号	坐落	部位	建筑面积 (m ²)	评估价值 (万元)	折合单价 (元/m ²)
1	公园路 219 号	2001	19.50	26.86	13774
2	公园路 219 号	2002	26.25	35.45	13505
3	公园路 219 号	2003	44.06	57.25	12994
4	公园路 219 号	2004	18.59	25.61	13776
5	公园路 219 号	2005	15.87	21.86	13774
6	公园路 219 号	2006	15.66	21.57	13774
7	公园路 219 号	2007	16.08	22.15	13775
8	公园路 219 号	2008	16.08	22.15	13775
9	公园路 219 号	2009	15.97	22.00	13776
10	公园路 219 号	2010	83.88	106.98	12754
11	公园路 219 号	2011	15.82	21.79	13774
12	公园路 219 号	2012	15.98	22.01	13773
13	公园路 219 号	2013	15.87	21.86	13774
14	公园路 219 号	2014	16.03	22.08	13774
15	公园路 219 号	2015	15.87	21.86	13774
16	公园路 219 号	2016	15.92	21.93	13775
17	公园路 219 号	2017	19.38	26.69	13772
18	公园路 219 号	2018	16.63	22.91	13776
19	公园路 219 号	2019	15.41	21.23	13777
20	公园路 219 号	2020	20.67	28.47	13774
21	公园路 219 号	2022	18.17	25.03	13775
22	公园路 219 号	2023	19.48	26.83	13773
23	公园路 219 号	2024	29.75	40.17	13503
24	公园路 219 号	2025	23.76	32.09	13506
25	公园路 219 号	2026	21.14	28.55	13505
26	公园路 219 号	2027	21.2	28.63	13505

27	公园路 219 号	2028	21.09	28.48	13504
28	公园路 219 号	2029	21.25	28.70	13506
29	公园路 219 号	2030	21.09	28.48	13504
30	公园路 219 号	2031	24.02	32.44	13505
31	公园路 219 号	2032	28.28	38.19	13504
32	公园路 219 号	2033	21.43	28.94	13504
33	公园路 219 号	2034	21.43	28.94	13504
34	公园路 219 号	2035	27.52	37.16	13503
35	公园路 219 号	2036	15.97	22.00	13776
36	公园路 219 号	2037	21.5	29.03	13502
37	公园路 219 号	2038	21.55	29.10	13503
38	公园路 219 号	2039	21.44	28.95	13503
39	公园路 219 号	2040	21.6	29.17	13505
40	公园路 219 号	2041	21.44	28.95	13503
41	公园路 219 号	2042	24.42	32.98	13505
42	公园路 219 号	2043	28.37	38.31	13504
43	公园路 219 号	2044	21.5	29.03	13502
44	公园路 219 号	2045	21.5	29.03	13502
45	公园路 219 号	2046	27.61	37.28	13502
46	公园路 219 号	2047	15.82	21.79	13774
47	公园路 219 号	2048	21.28	28.74	13506
48	公园路 219 号	2049	21.34	28.82	13505
49	公园路 219 号	2050	21.23	28.67	13504
50	公园路 219 号	2051	21.39	28.89	13506
51	公园路 219 号	2052	21.23	28.67	13504
52	公园路 219 号	2053	24.18	32.65	13503
53	公园路 219 号	2054	28.09	37.93	13503
54	公园路 219 号	2055	21.28	28.74	13506
55	公园路 219 号	2056	21.28	28.74	13506
56	公园路 219 号	2057	27.34	36.92	13504
57	公园路 219 号	2058	15.76	21.71	13775
58	公园路 219 号	2059	21.21	28.64	13503
59	公园路 219 号	2060	21.27	28.72	13503
60	公园路 219 号	2061	21.16	28.57	13502
61	公园路 219 号	2062	21.32	28.79	13504
62	公园路 219 号	2063	21.16	28.57	13502
63	公园路 219 号	2064	24.1	32.54	13502
64	公园路 219 号	2065	28	37.81	13504

65	公园路 219 号	2066	21.21	28.64	13503
66	公园路 219 号	2067	21.21	28.64	13503
67	公园路 219 号	2068	27.25	36.80	13505
68	公园路 219 号	2069	15.82	21.36	13502
69	公园路 219 号	2070	21.28	28.74	13506
70	公园路 219 号	2071	21.34	28.82	13505
71	公园路 219 号	2072	21.23	28.67	13504
72	公园路 219 号	2073	21.39	28.89	13506
73	公园路 219 号	2074	21.23	28.67	13504
74	公园路 219 号	2075	24.18	32.65	13503
75	公园路 219 号	2076	28.09	37.93	13503
76	公园路 219 号	2077	21.28	28.74	13506
77	公园路 219 号	2078	21.28	28.74	13506
78	公园路 219 号	2079	27.34	36.92	13504
79	公园路 219 号	2080	15.82	21.79	13774
80	公园路 219 号	2081	21.34	28.82	13505
81	公园路 219 号	2082	38.89	51.51	13245
82	公园路 219 号	2083	38.89	51.51	13245
83	公园路 219 号	2084	38.89	51.51	13245
84	公园路 219 号	2085	38.89	51.51	13245
85	公园路 219 号	2086	44.18	57.41	12995
86	公园路 219 号	2087	51.14	65.22	12753
87	公园路 219 号	2088	38.89	51.51	13245
88	公园路 219 号	2089	38.89	51.51	13245
89	公园路 219 号	2090	27.83	37.58	13503
90	公园路 219 号	2091	29.49	39.82	13503
91	公园路 219 号	2092	29.42	39.73	13504
92	公园路 219 号	2093	29.56	39.92	13505
93	公园路 219 号	2094	29.42	39.73	13504
94	公园路 219 号	2095	29.42	39.73	13504
95	公园路 219 号	2096	29.56	39.92	13505
96	公园路 219 号	2097	29.34	39.62	13504
97	公园路 219 号	2098	29.56	39.92	13505
98	公园路 219 号	2099	29.49	39.82	13503
99	公园路 219 号	2102	27.97	37.77	13504
100	公园路 219 号	2103	30.54	41.24	13504
101	公园路 219 号	2104	32.88	43.55	13245
102	公园路 219 号	2105	20.32	27.99	13775

103	公园路 219 号	2106	18.5	25.48	13773
104	公园路 219 号	2110	33.42	44.26	13244
105	公园路 219 号	2111	22.01	29.72	13503
106	公园路 219 号	2112	22.15	29.91	13503
合计			2605.3	3507.30	13462

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，即二〇二〇年八月二十五日起至二〇二一年八月二十四日止。

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：二〇二〇年八月二十五日