

致估价委托人函

上海市嘉定区人民法院：

我公司接受贵院的委托【司法委托函】，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，对贵院受理的（2020）沪 0114 执恢 764 号案件所涉及的位于上海市嘉定区马陆镇宝安公路 3189 号 1 幢全幢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摘要函告如下：

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马陆镇宝安公路 3189 号 1 幢全幢的商业房地产（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），所在物业名称为“上海寰鑫富贵天地大酒店”，依据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》及《产调信息》（复印件）记载：估价对象权利人为 [REDACTED] 有限公司，土地宗地号为嘉定区马陆镇 2 街坊 73/3 丘，其中商业用地土地使用期限为 2002 年 10 月 2 日至 2042 年 10 月 1 日，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、办公，宗地（丘）面积为 24480.10 平方米，使用权面积为 24480.10 平方米；房屋部位为全幢，建筑面积为

27455.43 平方米，类型为商场，结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为 2005 年，总层数为 8 层。估价对象已登记房地产抵押状况信息（幢号及部位：3189 号 1 幢；抵押权人：富邦华一银行有限公司上海新天地支行）；房地产权利限制状况信息（幢号及部位：3189 号 1 幢；限制类型：司法限制；限制人：嘉定区人民法院、上海市第一中级人民法院、静安区人民法院、普陀区人民法院、上海市第二中级人民法院、闵行区人民法院、浦东新区人民法院、江苏省无锡市梁溪区人民法院、上海市黄浦区人民法院）息。详见附件。

3. 价值时点

二〇二〇年十二月十一日（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

本次估价采用成本法、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	成本法、收益法
		评估价值	27830 (大写: 贰亿柒仟捌佰叁拾万元整)
	总价(万元)		
	单价(元/m ²)		10136

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。

本报告仅为上海市嘉定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, 即二〇二〇年十二月十七日起至二〇二一年十二月十六日止。



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: 二〇二〇年十二月十七日

