

## 致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函】，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》、《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（2018）沪0106执8621号案件所涉及的浙江省杭州市临安区龙岗镇临安坚果城28（28幢311）等50套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

估价对象为坐落于浙江省杭州市临安区龙岗镇临安坚果城28（28幢311）等50套商业房地产（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），所在物业名称为中国坚果炒货食品城，依据《临安区不动产权属信息查询记录》（复印件）记载：估价对象权利人为保食通供应链（杭州）有限公司，共有情况为单独所有，土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为批发零售用地，使用期限至2051年09月18日；房屋共50套，建筑面积合计为4021.81平方米，房屋权利性质为存量房，用途为商业服务，其余详细信息如下表：

序号	不动产坐落	权证号(证明号)	建筑面积 (平方米)
1	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 135)	浙(2017)临安市不动产权第 0021226 号	69.08
2	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 301)	浙(2017)临安市不动产权第 0021206 号	85.52
3	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 302)	浙(2017)临安市不动产权第 0021207 号	85.52
4	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 303)	浙(2017)临安市不动产权第 0021205 号	85.52
5	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 304)	浙(2017)临安市不动产权第 0021203 号	85.52
6	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 305)	浙(2017)临安市不动产权第 0021204 号	85.52
7	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 306)	浙(2017)临安市不动产权第 0021202 号	134.12
8	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 307)	浙(2017)临安市不动产权第 0021208 号	56.79
9	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 308)	浙(2017)临安市不动产权第 0021221 号	55.46
10	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 309)	浙(2017)临安市不动产权第 0021220 号	91.40
11	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 310)	浙(2017)临安市不动产权第 0021211 号	53.13
12	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 312)	浙(2017)临安市不动产权第 0021210 号	54.48
13	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 314)	浙(2017)临安市不动产权第 0021209 号	56.79
14	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 318)	浙(2017)临安市不动产权第 0021223 号	55.46
15	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 321)	浙(2017)临安市不动产权第 0021222 号	55.46
16	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 322)	浙(2017)临安市不动产权第 0021240 号	49.40
17	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 323)	浙(2017)临安市不动产权第 0021238 号	55.46
18	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 325)	浙(2017)临安市不动产权第 0021239 号	55.46
19	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 327)	浙(2017)临安市不动产权第 0021233 号	55.46
20	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 329)	浙(2017)临安市不动产权第 0021234 号	55.46
21	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 331)	浙(2017)临安市不动产权第 0021232 号	55.46
22	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 401)	浙(2017)临安市不动产权第 0021191 号	90.02
23	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 402)	浙(2017)临安市不动产权第 0021190 号	90.02
24	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 403)	浙(2017)临安市不动产权第 0021193 号	90.02
25	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 404)	浙(2017)临安市不动产权第 0021192 号	90.02
26	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 405)	浙(2017)临安市不动产权第 0021197 号	90.02
27	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 406)	浙(2017)临安市不动产权第 0021244 号	138.50

28	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 407)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021214 号	56.65
29	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 408)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021199 号	55.32
30	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 409)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021196 号	91.17
31	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 410)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021201 号	53.00
32	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 412)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021216 号	54.34
33	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 414)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021215 号	56.65
34	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 416)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021194 号	55.32
35	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 418)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021200 号	55.32
36	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 421)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021246 号	55.32
37	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 423)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021245 号	55.32
38	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 425)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0021198 号	55.32
39	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 427)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020372 号	55.32
40	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 429)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020373 号	55.32
41	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 431)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020369 号	55.32
42	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 501)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020380 号	94.73
43	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 502)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020383 号	94.73
44	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 503)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020366 号	94.73
45	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 504)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020368 号	94.73
46	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 505)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020367 号	94.73
47	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 506)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020363 号	143.52
48	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 509)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020345 号	80.32
49	龙港镇临安坚果城 35 (35 幢 102-302)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020377 号	257.06
50	龙港镇临安坚果城 35 (35 幢 108-308)	浙 (2017) 临安市不动产权第 0020392 号	232.5
合计			4021.81

依据《临安区不动产权属信息查询记录》(复印件)记载,估价对象房产已设立抵押状况信息(抵押权人:陈天成,债权数额:2000万元)。

### 3. 价值时点

二〇二三年六月十六日（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

估价方法		比较法、收益法、标准价调整法
估价结果		
评估价值	总价（万元）	1627 （大写：壹仟陆佰贰拾柒万元整）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	/

估价结果分户一览表：

币种：人民币

序号	房产坐落	建筑面积 （平方米）	评估总价 （万元）	折合建筑面积单价 （元/平方米）
1	龙港镇临安坚果城 28（28 幢 135）	69.08	59	8541
2	龙港镇临安坚果城 28（28 幢 301）	85.52	35	4093
3	龙港镇临安坚果城 28（28 幢 302）	85.52	35	4093

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

4	龙港镇临安坚果城28(28幢303)	85.52	35	4093
5	龙港镇临安坚果城28(28幢304)	85.52	35	4093
6	龙港镇临安坚果城28(28幢305)	85.52	35	4093
7	龙港镇临安坚果城28(28幢306)	134.12	54	4026
8	龙港镇临安坚果城28(28幢307)	56.79	23	4050
9	龙港镇临安坚果城28(28幢308)	55.46	22	3967
10	龙港镇临安坚果城28(28幢309)	91.40	37	4048
11	龙港镇临安坚果城28(28幢310)	53.13	22	4141
12	龙港镇临安坚果城28(28幢312)	54.48	22	4038
13	龙港镇临安坚果城28(28幢314)	56.79	23	4050
14	龙港镇临安坚果城28(28幢318)	55.46	22	3967
15	龙港镇临安坚果城28(28幢321)	55.46	22	3967
16	龙港镇临安坚果城28(28幢322)	49.40	20	4049
17	龙港镇临安坚果城28(28幢323)	55.46	22	3967
18	龙港镇临安坚果城28(28幢325)	55.46	22	3967
19	龙港镇临安坚果城28(28幢327)	55.46	22	3967
20	龙港镇临安坚果城28(28幢329)	55.46	22	3967
21	龙港镇临安坚果城28(28幢331)	55.46	22	3967
22	龙港镇临安坚果城28(28幢401)	90.02	33	3666
23	龙港镇临安坚果城28(28幢402)	90.02	33	3666
24	龙港镇临安坚果城28(28幢403)	90.02	33	3666
25	龙港镇临安坚果城28(28幢404)	90.02	33	3666
26	龙港镇临安坚果城28(28幢405)	90.02	33	3666
27	龙港镇临安坚果城28(28幢406)	138.50	51	3682
28	龙港镇临安坚果城28(28幢407)	56.65	21	3707
29	龙港镇临安坚果城28(28幢408)	55.32	20	3615
30	龙港镇临安坚果城28(28幢409)	91.17	33	3620
31	龙港镇临安坚果城28(28幢410)	53.00	19	3585
32	龙港镇临安坚果城28(28幢412)	54.34	20	3681
33	龙港镇临安坚果城28(28幢414)	56.65	21	3707
34	龙港镇临安坚果城28(28幢416)	55.32	20	3615
35	龙港镇临安坚果城28(28幢418)	55.32	20	3615
36	龙港镇临安坚果城28(28幢421)	55.32	20	3615
37	龙港镇临安坚果城28(28幢423)	55.32	20	3615
38	龙港镇临安坚果城28(28幢425)	55.32	20	3615
39	龙港镇临安坚果城28(28幢427)	55.32	20	3615
40	龙港镇临安坚果城28(28幢429)	55.32	20	3615

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

41	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 431)	55.32	20	3615
42	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 501)	94.73	31	3272
43	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 502)	94.73	31	3272
44	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 503)	94.73	31	3272
45	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 504)	94.73	31	3272
46	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 505)	94.73	31	3272
47	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 506)	143.52	47	3275
48	龙港镇临安坚果城 28 (28 幢 509)	80.32	26	3237
49	龙港镇临安坚果城 35 (35 幢 102-302)	257.06	146	5680
50	龙港镇临安坚果城 35 (35 幢 108-308)	232.5	132	5677
合计		4021.81	1627	/

## 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。

本报告仅为上海市静安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，即二〇二三年六月三十日起至二〇二四年六月二十九日止。


 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：二〇二三年六月三十日