

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，对上海市虹口区曲阳路 898 号 1209 室、1210 室及曲阳路 900 弄 3 号 1 层车位 2、9 房地产市场价格价值进行了估价，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格价值，供静安区人民法院审理案件参考。

2、估价对象

估价对象坐落于虹口区曲阳路 898 号 1209 室、1210 室及曲阳路 900 弄 3 号 1 层车位 2、9，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为综合，使用权取得方式为出让，土地宗地号为虹口区曲阳路街道 289 街坊 19/9 丘，宗地（丘）面积为 42579.00 平方米，土地使用期限为 2004-6-15 至 2054-6-14 止；房屋状况详见下表：

房屋坐落	权利人	房屋类型	建筑面积(m ²)	房屋结构	总层数	竣工日期	房地产权证号
曲阳路 898 号 1209 室	詹庆斌、 郑丽琴	办公	190.66	钢混	12	2008 年	虹 2011009356
曲阳路 900 弄 3 号 1 层车位 2	詹庆斌、 郑丽琴	其他	21.56	钢混	7	2008 年	虹 2011009356
曲阳路 898 号 1209 室	詹庆斌、 郑景灿	办公	123.22	钢混	12	2008 年	虹 2011009376
曲阳路 900 弄 3 号 1 层车位 9	詹庆斌、 郑景灿	其他	21.56	钢混	7	2008 年	虹 2011009376

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象于价值时

点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：兴业银行股份有限公司上海市分行、登记证明号：虹 201209006377、债权数额：6900000 元、债务履行期限：期限从 2012-8-23 至 2015-8-23；抵押权人：韩二军、登记证明号：虹 201209007005、债权数额：1000000 元、债务履行期限：期限从 2012-8-21 至 2012-9-21）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人：上海市浦东新区人民法院、上海市虹口区人民法院、福建省福州市中级人民法院、上海市松江区人民法院、福建省寿宁县人民法院）和文件登记信息（申请人：拾商银行股份有限公司上海江湾支行、文件名称：在期转现时全体业主所有的设施不属于抵押范围的申请、登记证明号：（文件）2005001993）。

3、价值时点

二〇一六年十一月十日（实地查勘之日）

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。估价结果如下：

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假设无任何权利限制条件下的评估结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币


估价方法及结果		比较法、收益法、标准价调整法
估价对象及结果		
曲阳路 898 号 1209 室	总价 (万元)	441 (大写: 肆佰肆拾壹万元整)
	单价 (元/m ²)	23130
曲阳路 900 弄 3 号 1 层车位 2	总价 (万元)	22 (大写: 贰拾贰万元整)
	单价 (元/m ²)	/
曲阳路 898 号 1210 室	总价 (万元)	285 (大写: 贰佰捌拾伍万元整)
	单价 (元/m ²)	23129
曲阳路 900 弄 3 号 1 层车位 9	总价 (万元)	22 (大写: 贰拾贰万元整)
	单价 (元/m ²)	/
汇总 市场价值	总价 (万元)	770 (大写: 柒佰柒拾万元整)

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。

本报告仅供上海市静安区人民法院提供价格参考。

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, 即二〇一六年十一月二十日起至二〇一七年十一月十九日止。


 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: 二〇一六年十一月二十日