

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,根据贵院司法鉴定函【沪高法(2017)委房评第1512号】的委托,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,对上海市宝山区人民法院受理的(2017)沪0113执1400号案件所涉及的位于上海市宝山区环镇南路858弄48号全幢工业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,供宝山区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市宝山区环镇南路858弄48号全幢,根据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为陈禹、顾春霞、陈乾坤,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,土地用途为工业,土地宗地号为宝山区大场镇4街坊3/2丘,使用期限为2013-3-26至2058-8-17止,宗地(丘)面积为137674.50平方米;房屋建筑面积为620.54平方米(其中含有地下建筑面积为162.14平方米),房屋类型为工厂,房屋结构为钢混,竣工日期为2012年,总层数为3层。

依据《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。

房地产抵押状况信息(1、抵押权人:沈红燕;登记证明号:宝201311048160;2、抵押权人:上海浦东发展银行股份有限公司龙阳支行,登记证明号:宝201311049146;3、抵押权人:崔建美;登记证明号:宝201411048494。)及房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制;限制人:上海市宝山区人民法院。)

3. 价值时点

二〇一七年七月十四日（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和收益法两种方法进行评估。

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	比较法、收益法
评估 价值	总价（万元）		1480.00 (大写：壹仟肆佰捌拾万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)		23850

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。

本报告仅供上海市宝山区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一七年七月十七日起至二〇一八年七月十六日止。

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：二〇一七年七月十七日