

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）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，对上海市松江区九亭镇涑寅路 658 弄 3 号 901 室住宅房地产价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供奉贤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松江区九亭镇涑寅路 658 弄 3 号 901 室，依据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为李善峰、吴华清、李佳美，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为居住用地，土地宗地号为松江区九亭镇 4 街坊 5/7 丘，宗地（丘）面积为 83442.85 平方米，使用权面积为 0.00 平方米；房屋幢号为 658 弄 3 号，部位 901，类型为公寓，房屋结构为钢混、房屋建筑面积为 121.00 平方米，总层数为 14 层，竣工日期为 2008 年。

根据《上海市不动产登记簿》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、文件 5 类登记簿信息。

根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，

估价对象于价值时点有已设置房地产抵押状况信息：抵押权人：中国建设银行股份有限公司上海静安支行，登记证明号：松 200917019881，最高债权限额：500000 元、债务履行期限：2007-7-5 至 2037-7-5 日（备注：原登记日：2007-08-31，原他项权证号：松 200717041085）；未注销房地产抵押状况信息：抵押权人：上海奉贤浦发村镇银行股份有限公司，登记证明号：松 201317034473，（备注：最高债权限额：500 万元，债权发生期间：2013-9-17 至 2015-09-16，另与青浦区华新镇新风中路 555 号 D 区 12 幢 203 室、105 室同时抵押）。

已设置房地产权利限制状况信息：①限制类型：司法限制，限制文件编号：201525733105，限制方式：正式查封，登记证明号：松 201517032064，限制人：浦东新区法院，限制原因：（2015）浦民保字第 677 号，限制起始日期：2015-8-24，预计结束日期：2018-8-23；②限制类型：司法限制，限制文件编号：201625208177，限制方式：轮候查封，登记证明号：松 201617009282，限制人：奉贤法院，限制原因：（2016）沪 0120 民初 2640 号，限制起始日期：2016-3-1，预计结束日期：2019-2-28。

已设置文件登记信息：文件名称：放弃抵押权承诺书，文件号 200725320400，登记证明号（文件）2007006642，备注：抵押权人：中国建设银行股份有限公司上海静安支行承诺对松江房地（2007）预字 000348 号《预售许可证》范围内的部分（详见承诺函清单）房屋在办理预售预告登记时放弃相应的抵押权。

3. 价值时点

二〇一七年四月十五日（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）		565 (大写:人民币伍佰陆拾伍万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)		46694

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。

本报告仅供奉贤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，即二〇一七年四月十八日起至二〇一八年四月十七日止。

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：二〇一七年四月十八日