

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司根据贵院司法鉴定函【沪高法(2017)委房评第2172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,对浦东新区人民法院受理的(2017)沪0115执6846号案件所涉及的位于上海市浦东新区香楠路408弄98号1-4层联列住宅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,供浦东新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浦东新区香楠路408弄98号1-4层,依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为张■■■、陈■■■。土地权属性质为国有,土地用途为住宅用地,土地宗地号为浦东新区张江高科技园区35街坊8丘,宗地(丘)面积为68254.00平方米,使用期限为2005-6-1至2074-4-7止;房屋建筑面积为397.95平方米,其中地下建筑面积139.12平方米,房屋类型为联列住宅,房屋结构为混合1,竣工日期为2005年,总层数为4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、文件 5 类登记簿信息。估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（①抵押权人：上海国中地产，债权数额：2780000 元；②抵押权人：中国建设银行股份有限公司，债权数额：999000 万元；③抵押权人：邵国、陈、吴，债权数额：5000000 元）、已设置房地产权利限制状况信息（限制人：上海市浦东新区人民法院，限制类型：司法限制，限制方式：正式查封，限制文件编号：2017 沪 0115 执 6846 号）、已设置文件登记信息（文件名称：撤销委托书声明，登记证明号浦 201514055292）。详见附件《上海市房地产登记簿》复印件。

3. 价值时点

二〇一七年九月十九日（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)		1990 (大写:壹仟玖佰玖拾万元整)
	折合地上面积建筑 单价(元/m ²)		76884

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。

本报告仅为上海市浦东新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, 即二〇一七年九月二十五日起至二〇一八年九月二十四日止。

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: 二〇一七年九月二十五日