

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第 2157 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，对静安区人民法院受理的（2017）沪 0106 执 612 号案件所涉浙江省杭州市萧山区靖江镇京明凤凰家园 20 幢 402 室等 22 套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

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

估价对象坐落于浙江省杭州市萧山区靖江镇京明凤凰家园 20 幢 402 室等 22 套，依据估价委托人提供的《杭州市萧山区不动产权属信息查询记录》（复印件）记载：估价对象权利人为杭州■■■■有限公司，用途为住宅，使用权来源为出让、转让。房屋建筑面积合计为 6309.78 平方米，权利类型：房屋（构筑物）所有权，权利状态：现状。登记日期：2009 年 02 月 24 日。

单位：平方米

产证编号	坐落	面积
杭房权证萧字第 FZ00005209 号	20 幢 402 室	320.04
杭房权证萧字第 FZ00005262 号	15 幢 1101 室	280.95
杭房权证萧字第 FZ00005272 号	15 幢 1102 室	269.24
杭房权证萧字第 FZ00005242 号	16 幢 1101 室	280.95
杭房权证萧字第 FZ00005252 号	16 幢 1102 室	269.24

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

杭房权证萧字第 FZ00005222 号	17 幢 1101 室	280.95
杭房权证萧字第 FZ00005203 号	20 幢 201 室	320.04
杭房权证萧字第 FZ00005208 号	20 幢 202 室	320.04
杭房权证萧字第 FZ00005210 号	20 幢 602 室	320.04
杭房权证萧字第 FZ00005211 号	20 幢 802 室	320.04
杭房权证萧字第 FZ00005212 号	20 幢 1002 室	419.81
杭房权证萧字第 FZ00005385 号	25 幢 2 单元 102 室	264.6 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005384 号	25 幢 2 单元 301 室	262.31 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005387 号	26 幢 1 单元 101 室	264.6 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005389 号	26 幢 1 单元 102 室	251.44 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005388 号	26 幢 1 单元 301 室	275.46 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005390 号	26 幢 1 单元 302 室	262.31 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005391 号	26 幢 2 单元 101 室	251.44 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005393 号	26 幢 2 单元 102 室	269.25 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005392 号	26 幢 2 单元 301 室	262.31 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005394 号	26 幢 2 单元 302 室	280.12 ✓
杭房权证萧字第 FZ00005395 号	27 幢 1 单元 101 室	264.6 ✓
合计		6309.78

根据《杭州市萧山区不动产权属信息查询记录》（复印件）记载，估价对象于价值时点已设置抵押权登记信息（抵押权人：盛京有限公司北京分行、债务履行期限：2010年3月25日起2013年3月24日止、详见下表）及查封登记信息（限制类型：查封、限制权利人：萧山区人民法院、杭州市萧山区人民法院、淮南市中级人民法院、浙江省绍兴市越城区人民法院）。

登记证明号	坐落	债权数额 (万元)
杭房萧他字第 00082633 号	20 幢 402 室	140.4521
杭房萧他字第 00082654 号	15 幢 1101 室	123.2972
杭房萧他字第 00082649 号	15 幢 1102 室	118.1581
杭房萧他字第 00082651 号	16 幢 1101 室	123.2972
杭房萧他字第 00082652 号	16 幢 1102 室	118.1581
杭房萧他字第 00082653 号	17 幢 1101 室	123.2972
杭房萧他字第 00082657 号	20 幢 201 室	140.4521
杭房萧他字第 00082658 号	20 幢 202 室	140.4521
杭房萧他字第 00082645 号	20 幢 602 室	140.4521
杭房萧他字第 00082669 号	20 幢 802 室	140.4521
杭房萧他字第 00082636 号	20 幢 1002 室	184.237

杭房萧他字第 00082661 号	25 幢 2 单元 102 室	116.1218
杭房萧他字第 00082675 号	25 幢 2 单元 301 室	115.1168
杭房萧他字第 00082674 号	26 幢 1 单元 101 室	116.1218
杭房萧他字第 00082644 号	26 幢 1 单元 102 室	110.3465
杭房萧他字第 00082646 号	26 幢 1 单元 301 室	120.8878
杭房萧他字第 00082637 号	26 幢 1 单元 302 室	115.1168
杭房萧他字第 00082663 号	26 幢 2 单元 101 室	110.3465
杭房萧他字第 00082641 号	26 幢 2 单元 102 室	118.1625
杭房萧他字第 00082635 号	26 幢 2 单元 301 室	115.1168
杭房萧他字第 00082682 号	26 幢 2 单元 302 室	122.9329
杭房萧他字第 00082681 号	27 幢 1 单元 101 室	116.1218
合计		2769.0973

3. 价值时点

二〇一七年九月六日（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、收益法及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、收益法和标准价调整法
------	------	----------------

评估价值	总价 (万元)	5585 (大写:人民币伍仟伍佰捌拾伍万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)	8864

室号或部位	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
20幢402室	320.04	276	8624
15幢1101室	280.95	249 ✓	8863
15幢1102室	269.24	239 ✓	8877
16幢1101室	280.95	249 ✓	8863
16幢1102室	269.24	239 ✓	8877
17幢1101室	280.95	249	8863
20幢201室	320.04	272	8499
20幢202室	320.04	272	8499
20幢602室	320.04	276	8624
20幢802室	320.04	279	8718
20幢1002室	419.81	370	8814
25幢2单元102室	264.6	237 ✓	8957
25幢2单元301室	262.31	237 ✓	9035
26幢1单元101室	264.6	237 ✓	8957
26幢1单元102室	251.44	225 ✓	8948
26幢1单元301室	275.46	249 ✓	9039
26幢1单元302室	262.31	237 ✓	9035
26幢2单元101室	251.44	225 ✓	8948
26幢2单元102室	269.25	241 ✓	8951
26幢2单元301室	262.31	237 ✓	9035
26幢2单元302室	280.12	253 ✓	9032
27幢1单元101室	264.6	237 ✓	8957
合计	6309.78	5585	

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。

本报告仅供静安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，即二〇一七年九月十五日起至二〇一八年九月十四日止。



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：二〇一七年九月五日

