

## 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 2073 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/T 50899）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，对长宁区人民法院受理的（2017）沪 0105 执 973 号案件所涉及的位于上海市奉贤区联业路 859 弄 116 号 1-3 层、129 号 1-3 层、130 号 1-3 层联列住宅房地产市场价值进行了估价，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值，供长宁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奉贤区联业路 859 弄 116 号 1-3 层、129 号 1-3 层、130 号 1-3 层，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，土地用途为住宅用地，使用权取得方式为出让，使用期限为 2012-7-31 至 2079-2-26 止；房屋建筑面积合计为 563.74 平方米，房屋类型为联列住宅，结构为混合 1，总层数为 3 层，竣工日期为 2009 年。具体状况详见下表：

房屋坐落	权利人	建筑面积 (平方米)	宗地丘面积 (平方米)	宗地号
联业路 859 弄 116 号	黄荣清	226.16	55926.70	奉贤区柘林镇 5 街坊 66/12 丘
联业路 859 弄 129 号	罗锦达	168.79	59805.20	奉贤区柘林镇 5 街坊 66/16 丘
联业路 859 弄 130 号	李锦亮	168.79	59805.20	奉贤区柘林镇 5 街坊 66/16 丘

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（抵押权人：[REDACTED] 有限公司上海

市长宁支行，备注：最高额抵押，最高债权限额：3658130 元，债权发生期间：2012 年 8 月 29 日至 2015 年 8 月 29 日，另有奉贤区联业路 859 弄 129 号 1-3 层室、奉贤区联业路 859 弄 130 号 1-3 层室的房产共同担保）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：上海市市长宁区人民法院，上海市闵行区人民法院）。

### 3. 价值时点

二〇一七年九月八日（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、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、标准价调整法
联业路 859 弄 116 号 1-3 层	总价（万元）		426.00 (大写:肆佰贰拾陆万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		18836
联业路 859 弄 129 号 1-3 层	总价（万元）		312.00 (大写:叁佰壹拾贰万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		18485
联业路 859 弄 130 号 1-3 层	总价（万元）		312.00 (大写:叁佰壹拾贰万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		18485
汇总评估价值（万元）			1050.00 (大写:壹仟零伍拾万元整)

### 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。

本报告仅为上海市长宁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，即二〇一七年九月十二日起至二〇一七年九月十一日止。



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：二〇一七年九月十一日

