

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2481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，对宝山区人民法院受理的（2016）沪0113执3750号案件所涉及的位于上海市宝山区水产路2399号615、616室办公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水产路2399号615、616室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为[REDACTED]，土地宗地号为宝山区杨行镇4街坊31/5丘，使用期限为2009-11-30至2055-7-14止，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为商服用地，使用权取得方式为出让，宗地（丘）面积为8357.30平方米；房屋建筑面积合计为104.05平方米，房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，房屋结构为钢混，竣工日期为2008年，总层数为10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 3 类登记簿信息。615 室房地产抵押状况信息（抵押权人：上海 [REDACTED]，登记证明号：宝 201011002797，债权数额：240000 元，期限从 2009-12-29 至 2019-12-29、抵押权人：陈国民，登记证明号：宝 201311012809，债权数额：760000 元，期限从 2013-3-15 至 2013-5-15）。616 室房地产抵押状况信息（抵押权人：上海 [REDACTED]，登记证明号：宝 201011012194，债权数额：260000 元，期限从 2010-3-8 至 2020-3-8、抵押权人：陈国民，登记证明号：宝 201311015869，债权数额：790000 元，期限从 2013-3-15 至 2013-5-15）。

3. 价值时点

二〇一七年十月十一日（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、收益法和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。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
615 室评估价值 (标准房屋)	总价 (万元)	100.00 (大写: 壹佰万元整)
	单价 (元/m ²)	20551
616 室评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)	113.00 (大写: 壹佰壹拾叁万元整)
	单价 (元/m ²)	20401
汇总评估价值	(万元)	213 (大写: 贰佰壹拾叁万元整)

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, 即二〇一七年十月二十日起至二〇一八年十月十九日止。

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: 二〇一七年十月二十日