

# 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 1992 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，对青浦区人民法院受理的（2014）青执字第 6174 号案件所涉上海市松江区新桥镇莘砖公路 399 弄 613 号 1-3 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，供青浦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新桥镇莘砖公路 399 弄 613 号 1-3 层，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为张孙阮、李翠珍，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为居住用地，使用权取得方式为出让，土地宗地号为松江区新桥镇 2 街坊 20/2 丘，宗地（丘）面积为 78470.00 平方米；房屋建筑面积为 229.52 平方米，房屋类型为联列住宅，房屋结构为混合 1、总层数为 3 层，竣工日期为 2010 年。

根据《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（抵押权人：中国光大银行上海青浦支行、登记证明号：松 201117022224、债权数额：2520000 元、债务履行期限：期限从 2009-11-30 至 2039-11-30、抵押权人：上海易盛投资管理有限公司、登记证明号：松 201217009991、债权数额：1700000 元、债务履行期限：期限从 2012-6-1 至 2013-6-1、抵押权人：上海易盛投资管理有限公司、登记证明号：松 201217031474、最高债权限额：2000000 元、债务履行期限：期限从 2012-11-12 至 2013-12-31）、权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人：青浦法院、第一中级人民法院、福建省宁德市中级人民法院、松江法院）及文件登记信息（文件名称：放弃抵押权承诺书、申请人：中国银行股份有限公司上海市青浦支行、登记证明号：松 200917007419）。

### 3. 价值时点

二〇一七年八月三十一日（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）		990 (大写：玖佰玖拾万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		43133

### 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。

本报告仅为青浦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，即二〇一七年九月五日起至二〇一八年九月四日止。

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