

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院的委托,根据贵院司法鉴定函【沪高法(2017)委房评第1871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,对闵行区人民法院受理的(2014)闵执字第5863号案件所涉及的位于上海市闵行区龙茗路1699弄6号102室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价值,供闵行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闵行区龙茗路1699弄6号102室,依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为张、高,土地权属性质为国有建设用地使用权,土地使用权来源为出让,土地用途为住宅,土地宗地号为闵行区七宝镇685街坊5丘,土地使用期限为2009-3-26至2072-7-14止。宗地(丘)面积为34457.00平方米;房屋建筑面积为168.03平方米,房屋类型为公寓,房屋结构为钢混,总层数为10层,竣工日期为2003年。

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：中国工商银行有限公司上海市浦东分行，债权数额：1920000 元，债务履行期限：2009-4-29 至 2039-4-28、抵押权人：裘文斌，债权数额：1000000 元，债务履行期限：2011-7-25 至 2012-1-24 止，抵押权人：裘文斌、债权数额：1000000 元，债务履行期限：2012-12-7 至 2013-12-7 止。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人：上海市闵行区人民法院、上海市浦东新区人民法院上海市第一中级人民法院）。

3. 价值时点

二〇一七年八月七日（实地查勘之日）

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)		1014 (大写：壹仟零壹拾肆万元整)
	单价 (元/m ²)		60346

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。

本报告仅为上海市闵行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，即二〇一七年八月十日起至二〇一八年八月九日止。

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：二〇一七年八月十日