

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第 3305 号]的委托，我对上海市奉贤区人民法院受理的（2015）奉执字第 1596 号一案所涉标的物“上海市奉贤区洪庙镇二村 11 幢全幢（现场门牌号为洪中路 1 弄 83 号）”居住房地产（包括房屋所有权及相应的国有划拨土地使用权，以下简称“估价对象”）市场价值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》、《房地产估价基本术语标准》进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

（一）估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

（二）估价对象

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为施■■■■■■■■■■，其中土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为划拨，用途为住宅，使用权面积 314.50 平方米；房屋建筑面积 280.02 平方米，房屋类型为花园住宅，结构为混合 1 等，总高 2 层，竣工于 1995 年。

（三）价值时点

以估价人员实地查勘期 2016 年 11 月 25 日为价值时点。

（四）价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。所谓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。

（五）估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

（六）估价结果

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：

房地产总价：¥3,190,000元，

（大写：人民币叁佰壹拾玖万元整），

折合建筑面积单价：11392元/平方米。

（七）特别提示

估价对象为划拨土地上的花园住宅房地产，转让时需补交土地使用权出让金。本报告估价结果已扣除需补缴的土地使用权出让金，但最终需补缴的土地出让金以相关部门测算为准，提请报告使用人注意。

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2016年12月12日