

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托[《鉴定委托书》编号:(2015)乌中执字第 35 号],我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及国家有关规定,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料,经过评估分析与测算,撰写了本估价报告,现将估价结果及估算过程报告如下:

1. **估价目的:** 为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. **估价对象:** 为位于上海市临沂北路 150 弄 3 号 1002 室住宅用途房地产及对应的地下二层人防车位 86 车位用途房地产(包含总建筑面积为 158.88 m²的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权及对应的地下二层人防车位 86 车位、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益),法定用途及实际用途一致。估价对象基本概况详见下表:

估价对象基本概况一览表

房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证书号	结构	现状用途	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)
沈翔、张荣蓉、沈馨乐	上海市临沂北路 150 弄 3 号 1002 室	浦 2007085759 号	钢混	住宅	30	10	158.88
	上海市临沂北路 150 弄 3 号 1002 室地下二层人防车位 86	浦 2007085759 号	钢混	车位	30	-2	37.94

3. **价值时点:** 2018 年 10 月 17 日(以现场勘查时间为依据)。

4. **价值类型:** 市场价值

5. **估价方法:** 比较法、收益法。

6. **估价结果:** 估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,经认真分析和测算,在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上,确定估价对象在满足假设和限制条件下,于价值时点的房地产市场价值为人民币 1215.09

万元，大写：人民币壹仟贰佰壹拾伍万零玖佰元整（详见房地产市场价值评估结果汇总表）。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目坐落	房号	结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	上海市临	1002 室	钢混	住宅	158.88	74089	1177.13
2	沂北路 150 弄 3 号	地下二层车 位 86	钢混	车位	37.94	10004	37.96
	合计				196.82		1215.09

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

7.1 案件原告当事人参与了估价对象的实地查勘，对估价对象的范围予以认可。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2018 年 10 月 28 日至 2019 年 10 月 27 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

中天房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2018 年 10 月 28 日





一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的刘从明已于2018年10月17日至2018年10月18日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师张春洁未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005		2018年10月28日
张春洁	6520040142		2018年10月28日