

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 2591 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（2016）沪 0112 执 4255 号案件所涉及的位于上海市闵行区中青路 1555 弄 166 号全幢住宅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中青路 1555 弄 166 号全幢，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为王莺，土地宗地号为闵行区马桥镇 380 街坊 10/17 丘，使用期限为 2012-10-29 至 2076-2-27 止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 222251.00 平方米；房屋建筑面积为 801.32 平方米，其中地下建筑面积为 299.18 平方米，房屋类型为花园住宅，房屋结构为钢混，竣工日期为 2011 年，总层数为 2 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、权利限制、文件 5 类登记簿信息。估价对象已设置房地产抵押状况信息（①抵押权人：东亚银行（中国）有限公司上海分行；债权数额：4050000 美元；债务履行期限：期限从 2014-5-19 至 2029-5-19；登记证明号：闵 201412020003；②抵押权人：上海虹口东华美钻小额贷款股份有限公司；债权数额：5000000 元；债务履行期限：期限从 2015-2-5 至 2015-5-4；登记证明号：闵 201512006707；③抵押权人：袁海波；债权数额：25000000 元；债务履行期限：2015-6-30 至 2017-6-29；登记证明号：闵 201512026855）和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、上海市虹口区人民法院）以及文件登记信息（文件名称：关于批准上海旅程森林高尔夫别墅开发有限公司建设马桥镇 18 号 B 地块住宅工程供地方案的通知；文件号：闵府土（2006）34 号）。

3. 价值时点

二〇一七年十一月一日（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。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
评估 价值	总价（万元）	比较法、收益法 4273.00 (大写：肆仟贰佰柒拾叁万元整)
	折合地上建筑面积 单价（元/m ² ）	85096

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，即二〇一七年十一月七日起至二〇一八年十一月六日止。

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：二〇一七年十一月七日

