

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 2743 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，对上海市第一中级人民法院受理的（2016）沪 01 执 276 号案件所涉及的位于上海市浦东新区锦绣路 2580 弄 19 号 701 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，供上海市第一中级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浦东新区锦绣路 2580 弄 19 号 701 室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为王■■、王■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为住宅用地，使用权取得方式为出让，土地宗地号为浦东新区花木镇 28 街坊 52/14 丘，宗地（丘）面积为 106873.10 平方米，使用期限为 2013-7-19 至 2076-12-29 止；房屋建筑面积为 322.90 平方米，房屋类型为公寓，结构为钢混，总层数为 14 层，竣工日期为 2013 年。

根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（①抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市静安支行；债权数额：7670000 元；债务履行期限：期限从

2012-1-25 至 2042-1-25; 登记证明号: 浦 201314057559, ②抵押权人: 彭才喜、叶坚; 债权数额: 3000000 元; 债务履行期限: 期限从 2014-8-14 至 2015-2-13; 登记证明号: 浦 201414038643)、房地产权利限制状况信息(限制类型: 司法限制; 限制人: 上海市第一中级人民法院、上海市浦东新区人民法院)以及文件登记信息(申请人: 中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行、上海浦东星河湾房地产开发有限公司; 文件名称: 在建工程抵押权承诺书; 登记证明号: 浦 201114023302)。

3、价值时点

二〇一七年十一月十五日(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和收益法进行评估。

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	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)		3831.00 (大写: 叁仟捌佰叁拾壹万元整)

单价 (元/m ²)	118644
------------------------	--------

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。

本报告仅供上海市上海市第一中级人民法院提供价格参考。

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十七日起至二〇一八年十一月十六日止。



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：二〇一七年十一月十七日

