

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(2018)委房评第1556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,对嘉定区人民法院受理的(2015)嘉执字第5850号案件所涉及的位于上海市普陀区澳门路330弄31号1401室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,供嘉定区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市普陀区澳门路330弄31号1401室的住宅房地产(财产范围包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及室内设定的固定装修),所在小区名称为“浅水湾凯悦名城”,依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为邓■■■,土地宗地号为普陀区长寿路街道26街坊10丘,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,土地用途为商办住,土地使用期限为2003-10-10至2073-10-9止,宗地(丘)面积为53251.00平方米;房屋建筑面积为122.34平方米,房屋类型为公寓,房屋结构为钢混,竣工日期为2010年,总层数为18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

联系地址:上海市长宁区中山西路1279弄6号732室 电话:59521223 传真:59521709

-1-

上海大雄房地产估价有限公司

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。估价对象已登记房地产抵押状况信息(抵押权人:上海富信典当有限公司,登记证明号:普201407000967,债权数额:4500000元,债务履行期限:期限从2014-1-10至2014-7-9)和房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制,限制人:江苏省南通市中级人民法院、上海市嘉定区人民法院、上海市浦东新区人民法院)及文件登记信息(申请人:上海银行股份有限公司普陀支行,文件名称:放弃相应部位抵押权承诺书)。

3. 价值时点

二〇一八年七月十一日(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:

联系地址:上海市长宁区中山西路1279弄6号732室 电话:59521223 传真:59521709

-2-

上海大雄房地产估价有限公司

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 1229.00 (大写:壹仟贰佰贰拾玖万元整)
	单价(元/m ²)	100458

7. 特别提示

为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。

本报告仅为上海市嘉定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,即二〇一八年七月十七日起至二〇一九年七月十六日止。

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:二〇一八年七月十七日

联系地址:上海市长宁区中山西路1279弄6号732室 电话:59521223 传真:59521709

-3-