

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院的委托【委托司法中介机构函[沪高法(2019)委房评第2117号]】，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》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(2019)沪0114执恢542号案件所涉及的位于上海市嘉定区叶城路505弄490号、492号全幢花园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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市嘉定区叶城路505弄490号、492号全幢花园住宅房地产(财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、分摊的国有土地使用权及室内固定装修)，所在小区名称为“爱里舍花园”，依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为张艳梅、王金胤，土地宗地号为嘉定区戩浜镇2街坊42丘，使用权取得方式为转让。房屋共2套，土地详细信息如下:

序号	坐落	使用期限	宗地面积	使用权面积	分摊面积
1	叶城路505弄490号	/	149371.00	348.00	348
2	叶城路505弄492号	2001-2-14至2071-2-13	126501.60	348.00	348

房屋登记信息详见下表:

序号	坐落	建筑面积(m ²)	其中地下建筑面积	房屋类型	房屋结构	房屋用途	总层数	竣工日期	房地产权证号
1	叶城路505弄490号	173.21	0.00	花园住宅	混合1	居住	3	2003年	嘉2004001012

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

2	叶城路505弄492号	173.21	0.00	花园住宅	混合1	居住	3	2003年	嘉2004017834
合计		346.42							

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4类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息(①房地产坐落:嘉定区叶城路505弄490号,抵押权人:上海农村商业银行股份有限公司外冈支行;债权数额:1120000元;期限从2007-5-11至2008-5-10;②房地产坐落:嘉定区叶城路505弄492号,抵押权人:上海农村商业银行股份有限公司外冈支行;债权数额:1100000元;期限从2007-5-11至2008-5-10);估价对象已登记房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制;限制人:上海市嘉定区人民法院)。

3. 价值时点

二〇一九年八月二十二日(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、标准价调整法进行评估。

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。

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

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

估价对象及结果		估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
叶城路505弄490号(标准房屋)	评估价值	总价(万元)	738
		单价(元/m ²)	42607
叶城路505弄492号(标准价调整法)	评估价值	总价(万元)	738
		单价(元/m ²)	42607
汇总评估价值	总值(万元)		1476 (大写:壹仟肆佰柒拾陆万元整)
	平均单价(元/m ²)		42607

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涉执房地产处置司法评估报告全文。

本报告仅为上海市嘉定区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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,即二〇一九年八月三十日起至二〇二〇年八月二十九日止。

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:二〇一九年八月三十日

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-