

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 3255 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，对浦东新区人民法院受理的（2018）沪 0115 执 262 号案件所涉及的位于上海市奉贤区海马路 5888 弄 933 号 1-2 层联列住宅及地下 1 层车位 14 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，供浦东新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奉贤区海马路 5888 弄 933 号 1-2 层联列住宅及地下 1 层车位 14 房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权），所在小区名称为“碧海金沙嘉苑（绿地香颂）”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为黄■■■■、吴■■■■，土地宗地号为奉贤区柘林镇 3 街坊 16/28 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用期限为 2014-5-29 至 2075-2-27 止，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 343466.00 平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积(平方米)	其中地下建筑面积(平方米)	房屋类型	房屋结构	房屋用途	总层数	竣工日期	权利人	房地产权证号
1	海马路 5888 弄 933 号 1-2 层	336.26	162.40	联列住宅	钢混	居住	2	2013	黄轶群、吴霄寒	奉 2014017313
2	海马路 5888 弄 933 号地下 1 层车位 14	88.05	0.00	其他	钢混	特种用途	0	2013		

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(部位:1-2 层;抵押权人:中国银行股份有限公司上海市■■■■支行。)、房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制;限制人:上海市浦东新区人民法院、上海市虹口区人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市黄浦区人民法院。))。

3. 价值时点

二〇一八年十二月二十日(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

估价对象及结果	估价方法	测算结果
		比较法、收益法
海马路 5888 弄 933 号 1-2 层	总价 (万元)	513
	折合地上建筑面 积单价 (元/m ²)	29506
海马路 5888 弄 933 号 地下 1 层车位 14	总价 (万元)	12
	单价 (元/m ²)	/
汇总评估价值	总价 (万元)	525 (大写:伍佰贰拾伍万元整)

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。

本报告仅为上海市浦东新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，即二〇一八年十二月二十九日起至二〇一九年十二月二十八日止。



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：二〇一八年十二月二十九日

