

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 3334 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的（2018）沪 0115 执 15780 号案件所涉及的位于上海市浦东新区浦东南路 1969 号 508 室办公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浦东新区浦东南路 1969 号 508 室的办公房地产（其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及室内固定装修），物业名称为“中锦滨江大厦”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为李■■、吴■■，土地宗地号为浦东新区塘桥街道 410 街坊 14 丘，使用期限为 2014-1-4 至 2061-6-23 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，土地用途为商业、办公用地，宗地（丘）面积为 6096.00 平方米；房屋建筑面积为 54.41 平方米，幢号为 1969 号，部位为 508，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，竣工日期为 2013 年，总层数为 27 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 4 类登记簿信息。估价对象已登记房地产抵押状况信息（①抵押权人：董■■，登记证明号：浦 201514034583，债权数额：600000 元，债务履行期限：期限从 2015-7-15 至 2016-1-14；②抵押权人：董■■，登记证明号：浦·201614011523，债权数额：250000 元，债务履行期限：期限从 2016-2-3 至 2016-8-2；③

抵押权人：董乐，登记证明号：沪（2016）浦字不动产证明第 14037833 号，债权数额：1150000 元，债务履行期限：期限从 2016-12-14 至 2017-6-13）；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：上海市浦东新区人民法院；限制文件编号：（2017）沪 0115 执 12881 号、（2018）沪 0115 执 15780 号）。详见附件《上海市不动产登记簿》复印件。

3. 价值时点

二〇一八年十二月二十一日（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：

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）
	单价（元/m ² ）	50358	

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，提请估价报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为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

一八年十二月二十八日起至二〇一九年十二月二十七日止。

一、估价委托人函

二、估价师声明

三、估价假设和限制条件

四、估价结果报告

五、估价委托书

六、房地产估价机构

七、估价目的

八、估价对象

九、价值时点

十、价值类型

十一、估价原则

十二、估价依据

十三、估价方法

十四、估价结果

十五、估价日期

十六、估价人员

十七、估价作业期

十八、估价报告

十九、估价报告附件

二十、估价报告附件

二十一、估价报告附件

二十二、估价报告附件

二十三、估价报告附件

二十四、估价报告附件

二十五、估价报告附件

二十六、估价报告附件

二十七、估价报告附件

二十八、估价报告附件

二十九、估价报告附件

三十、估价报告附件

三十一、估价报告附件

三十二、估价报告附件

三十三、估价报告附件

三十四、估价报告附件

三十五、估价报告附件

三十六、估价报告附件

三十七、估价报告附件

三十八、估价报告附件

三十九、估价报告附件

四十、估价报告附件

四十一、估价报告附件

四十二、估价报告附件

四十三、估价报告附件

四十四、估价报告附件

四十五、估价报告附件

四十六、估价报告附件

四十七、估价报告附件

四十八、估价报告附件

四十九、估价报告附件

五十、估价报告附件

五十一、估价报告附件

五十二、估价报告附件

五十三、估价报告附件

五十四、估价报告附件

五十五、估价报告附件

五十六、估价报告附件

五十七、估价报告附件

五十八、估价报告附件

五十九、估价报告附件

六十、估价报告附件

六十一、估价报告附件

六十二、估价报告附件

六十三、估价报告附件

六十四、估价报告附件

六十五、估价报告附件

六十六、估价报告附件

六十七、估价报告附件

六十八、估价报告附件

六十九、估价报告附件

七十、估价报告附件

七十一、估价报告附件

七十二、估价报告附件

七十三、估价报告附件

七十四、估价报告附件

七十五、估价报告附件

七十六、估价报告附件

七十七、估价报告附件

七十八、估价报告附件

七十九、估价报告附件

八十、估价报告附件

八十一、估价报告附件

八十二、估价报告附件

八十三、估价报告附件

八十四、估价报告附件

八十五、估价报告附件

八十六、估价报告附件

八十七、估价报告附件

八十八、估价报告附件

八十九、估价报告附件

九十、估价报告附件

九十一、估价报告附件

九十二、估价报告附件

九十三、估价报告附件

九十四、估价报告附件

九十五、估价报告附件

九十六、估价报告附件

九十七、估价报告附件

九十八、估价报告附件

九十九、估价报告附件

一百、估价报告附件

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：二〇一八年十二月二十八日