

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2358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》、《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（2018）沪0114执恢318号案件所涉及的位于上海市嘉定区柳梁路55弄1号308、309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格，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嘉定区柳梁路55弄1号308、309室的办公房地产（包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及室内设定的固定装修），所在物业名称为“新城悠活城（柳梁路55弄）”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海新城万嘉房地产有限公司，预购房屋权利人为陈明华、谢华华，土地宗地号为嘉定区菊园小区107街坊58/12丘，土地使用期限为（商业：2009-8-2至2049-8-1，住宅：2009-8-2至2079-8-1，办公：2009-8-2至2059-8-1），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，土地用途为商住办，宗地（丘）面积为10813.00平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	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	柳梁路55弄1号308室	45.68	办公楼	钢混	办公	19	2013年	嘉2014031890
2	柳梁路55弄1号309室	43.33	办公楼	钢混	办公	19	2013年	嘉2014031890
合计		89.01						

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、预购房屋及抵押、权利限制4类登记簿信息。估

价对象已登记预购房屋及预购房屋抵押（预购房屋权利人：陈明华、谢华华）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：嘉定区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一八年十月十八日（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。

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
柳梁路 55 弄 1 号 308 室 评估价值（标准房屋）	总价（万元）	74
	单价（元/m ² ）	16200
柳梁路 55 弄 1 号 309 室 评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	70
	单价（元/m ² ）	16155
汇总评估价值	总值（万元）	144 （大写：壹佰肆拾肆万元整）
	平均单价（元/m ² ）	16178

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，即二〇一八年十月二十三日起至二〇一九年十月二十二日止。



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：二〇一八年十月二十三日



- 一、估价委托人
- 二、估价对象
- 三、估价目的
- 四、估价对象
- 五、价值时点
- 六、估价类型
- 七、估价方法
- 八、估价程序
- 九、估价结果
- 十、估价日期
- 十一、注册房地产估价师
- 十二、实地查勘
- 十三、估价作业期
- 附 录
- 1. 估价委托书复印件
- 2. 估价报告封面复印件
- 3. 估价报告摘要复印件
- 4. 估价报告正文复印件
- 5. 估价报告附件复印件
- 6. 估价报告附件
- 7. 估价报告附件
- 8. 估价报告附件
- 9. 估价报告附件
- 10. 估价报告附件