

## 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 2048 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（2015）浦执字第 19053 号案件所涉及的位于上海市宝山区蕴川路 2488 弄 183 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格，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宝山区蕴川路 2488 弄 183 号全幢花园住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权），所在建筑物名称为“海德花园”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海■■■■有限公司，土地宗地号为宝山区杨行镇 10 街坊 42/3 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用期限为 2011-8-3 至 2073-3-17 止，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 182591.40 平方米；房屋建筑面积为 328.75 平方米，房屋类型为花园住宅，房屋结构为混合 1，总层数为 3 层，竣工日期为 2009 年。

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（抵押权人：华夏银行股份有限公司、分行、登记证明号：宝 201211059912，备注：最高额抵押，最高债权限额：20000000 元，债权履行期间：2012-12-19 至 2015-12-19，上述房产与 室作共同抵押。）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：福建省泉州市丰泽区人民法院、上海市浦东新区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇一八年八月二十七日（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)	1393 (大写: 壹仟叁佰玖拾叁万元整)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	42373

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, 即二〇一八年九月五日起至二〇一九年九月四日止。



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: 二〇一八年九月五日



- 1、
- 2、
- 3、相关照片
- 4、
- 5、
- 6、资质证书复印件
- 7、证书复印件
- 8、
- 9、 (本次评估没有

## 关于《上海市宝山区蕴川路 2488 弄 183 号全幢花园住宅房地 产市场价值估价报告》的补充说明

上海市浦东新区人民法院：

我公司接受高院委托【沪高法（2018）委房评第 2048 号】，对贵院受理的（2015）浦执字第 19053 号案件所涉及的位于上海市宝山区蕴川路 2488 弄 183 号全幢花园住宅房地产市场价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估法 GSQ2018002328 号）已提交贵院。现因估价报告已过使用有效期，故根据贵院要求，对估价报告使用有效期进行延期说明，价值时点为二〇一八年八月二十七日，估价结论如下：

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：

估价对象房地产市场价值为：

总价：人民币壹仟叁佰玖拾叁万元整（RMB 1393 万元）

建筑面积：328.75 平方米

折合建筑面积单价：42373 元/平方米

说明：1、本补充说明一式六份；

2、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化；

3、本补充说明须结合原估价报告使用，不得单独使用。

有效期至二〇二一年九月二十一日止。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇二〇年九月二十二日

