

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【委托司法鉴定函[沪高法（2017）委房评第852号]及《上海市浦东新区人民法院公函》】，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，对浦东新区人民法院受理的（2017）沪0115执4048号案件所涉及的位于上海市浦东新区康桥镇秀康路518弄50号1-3层联列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浦东新区康桥镇秀康路518弄50号1-3层联列住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权），所在小区名称为“绿地上河院”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为曾■、马■，土地宗地号为南汇区康桥镇6街坊4/2丘，使用期限为2016-4-18至2073-3-8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，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为254244.00平方米；房屋部位为1-3层，建筑面积为277.83平方米（其中地下建筑面积为74.00平方米），房屋类型为联列住宅，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2010年，房屋用途为居住，总层数为3层。

根据《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：上海农商银行松江支行、上海市公积金管理中心；登记证明号：浦 201615017979；债权数额：4050000 元；债务履行期限：期限从 2016-3-28 至 2035-3-28。）；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）。

3. 价值时点

二〇二〇年四月十六日（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

估价方法		比较法 收益法
估价结果		
评估价值	总价（万元）	1160 (大写: 壹仟壹佰陆拾万元整)
	折合地上建筑面积单价（元/m ² ）	56910

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。

本报告仅为浦东新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，即二〇二〇年四月二十日起至二〇二一年四月十九日止。



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：二〇二〇年四月二十日

