

## 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【委托司法中介机构函[沪高法（2020）委房评第 340 号]】，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（2017）沪 0114 执 3936 号案件所涉及的位于上海市嘉定区外钱公路 99 弄 208 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嘉定区外钱公路 99 弄 208 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“兰郡九里澜溪谷”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为唐■■■，土地宗地号为嘉定区外冈镇外岗村 59 丘，使用期限为 2006-3-3 至 2076-3-2 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，土地用途为住宅及配套公建，宗地（丘）面积为 92463.80 平方米；房屋幢号为 99 弄 208 号，部位为 1-3 层，建筑面积为 213.54 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 2011 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（①抵押权人：中国农业银行股份有限公司上海嘉定支行；登记证明号：嘉 201213032587；债权数额：1400000 元；债务履行期限：期限从 2012-9-18 至 2042-9-17。②抵押权人：凡■ 登记证明号：嘉 201513040060；债权数额：1270000 元；债务履行期限：期限从 2015-9-2 至 2016-3-2。）；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：普陀区人民法院、浦东新区人民法院、嘉定区人民法院、黄浦区人民法院、）。

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》复印件记载，估价对象于价值时点已出租（出租方：唐■；承租方：刘■ 租赁期限自 2016 年 7 月 5 日至 2031 年 7 月 4 日。）。

### 3. 价值时点

二〇二〇年三月二十三日（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

估价结果		估价方法	比较法 收益法
		评估价值	总价 (万元)
单价 (元/m <sup>2</sup> )	21354		

### 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, 提请报告使用者认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为嘉定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, 即二〇二〇年四月二十七日起至二〇二一年四月二十六日止。



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: 二〇二〇年四月二十七日

