

## 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中介机构函【沪高法（2019）委房评第 1295 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，对静安区人民法院受理的（2018）沪 0106 执恢 598 号案件所涉及的位于上海市浦东新区临沂北路 210 弄地下车库 A、C3、C7、D3、D4、E2、E4、E5、E7、E8、F2、F4、F5 号车位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，供静安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临沂北路 210 弄地下车库 A、C3、C7、D3、D4、E2、E4、E5、E7、E8、F2、F4、F5 车位号房地产（其财产范围包括车库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“盛族家园”，依据《上海市不动产登记簿》、《房屋测绘技术报告书》（复印件）记载：估价对象权利人为上海盛族房地产开发经营有限公司，土地宗地号为浦东新区塘桥街道 420 街坊 6 丘，使用期限为 1998-12-30 至 2068-12-29 止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为住宅；车位登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构	竣工日期	房地产权证号
1	地下车库 A	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
2	地下车库 C3	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
3	地下车库 C7	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
4	地下车库 D3	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
5	地下车库 D4	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
6	地下车库 E2	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
7	地下车库 E4	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
8	地下车库 E5	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
9	地下车库 E7	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863

联系地址：上海市长宁区中山西路 1279 弄 6 号 732 室 电话：59521223 传真：59521709



10	地下车库 E8	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
11	地下车库 F2	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
12	地下车库 F4	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
13	地下车库 F5	34.58	钢混	2000 年	浦 2001005863
合计		449.54			

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、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已设置房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市浦东新区区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇一九年六月十三日（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、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	
地下车库 A 评估价值（标准房屋）	总价（万元）	45	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	13013	
地下车库 C3	总价（万元）	45	



评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 C7	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 D3	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 D4	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 E2	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 E4	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 E5	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 E7	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 E8	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 F2	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 F4	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
地下车库 F5	总价(万元)	45
评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	13013
汇总评估价值	总值(万元)	585 (大写:伍佰捌拾伍万元整)
	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	13013

## 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。

本报告仅为上海市静安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，即二〇一九年六月二十七日起至二〇二〇年六月二十六日止。



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：二〇一九年六月二十七日

