



## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的估价委托要求，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

估价对象：上海市长宁区淞虹路 855 弄 18 号 601 室房地产，建筑面积为 133.41 平方米，居住用途，房地产权利人为许 [ ]、孙 [ ]，

价值时点：二〇一七年六月二十日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币捌佰伍拾肆万元整(RMB854 万元)，折合建筑面积单价为 64013 元/平方米。

特别提示：请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一七年六月二十二日



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

上海市高级人民法院

地址：肇嘉浜路 308 号

### 二、房地产估价机构

名称：上海信衡房地产估价有限公司

地址：上海市黄浦区中华路 1600 号 9 楼

法定代表人：朱雯

资质等级：国家一级

资质证书编号：沪建房估证字（2016）12 号

资质证书有效期：2016 年 07 月 20 日至 2019 年 07 月 19 日

联系电话：021-63301750

传真：021-63306023

### 三、估价目的

为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象界定

本次估价对象为位于上海市长宁区淞虹路 855 弄 18 号 601 室的房地产。估价对象建筑面积为 133.41 平方米，居住用途，房地产权利人为许 [ ]、孙 [ ]。

#### 2. 土地基本状况

四至：东至淞虹路，南至新泾路，西至福泉路，北至可乐路。



形状：地块形状呈近似矩形

开发程度：红线内外“七通一平”

### 3. 建筑物基本状况

估价对象所在小区名为“郁庭峰”，所在建筑物为钢混结构高层住宅楼，房屋类型为新工房，总层数12层，所在单元每层2户，安装1部电梯，外墙为涂料，塑钢窗，2002年竣工。估价对象位于18号601室，建筑面积为133.41平方米，层高约为2.8米，主朝向朝南。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象结构基本完好，维护保养及完损状况一般，水、电、通讯、有线电视等配套齐全，成新度较新。

### 4. 估价对象权益状况

- (1) 房地产坐落：淞虹路855弄18号601室
- (2) 房地产权利人：许■■■、孙■■■
- (3) 房屋建筑面积：133.41平方米
- (4) 房屋类型：新工房1
- (5) 房屋结构：钢混
- (6) 竣工日期：2002年
- (7) 房屋总层数：12层
- (8) 房屋所有权来源：买卖
- (9) 房地产权证号：长2002024553
- (10) 土地使用权性质：国有建设用地使用权
- (11) 土地用途：住宅
- (12) 土地宗地号：长宁区新泾镇321街坊2丘
- (13) 宗地（丘）面积：27325.00平方米
- (14) 他项权利状况：已设立



(15) 相邻关系权利：正常

(16) 其它受限制状况：已被上海市金山区人民法院、上海市静安区人民法院司法限制（详见附件《上海市不动产登记簿》）。

## 五、价值时点

二〇一七年六月二十日

估价对象拟于近期办理司法拍卖事宜，根据委托要求，以估价人员现场查勘之日二〇一七年六月二十日作为本次估价的时点。

## 六、价值类型

### 1. 价值名称、定义

市场价值，即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。

### 2. 价值内涵及限定条件

估价对象房屋类型为新工房 1，土地用途为住宅，土地权属性质为国有，土地开发程度达到七通一平，并在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值。

## 七、估价原则

本次估价主要遵循如下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。



### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

### 5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### 1. 法律、法规和政策依据

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2007年8月30日修改）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（2010年1月1日起施行，2004年8月28日修改）；

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2010年1月1日起施行）；

(4)《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；

(5)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年11月20日起施行）；

(6)国家和上海市人民政府颁布的其他相关法律、法规。

### 2. 技术规程依据

(1)《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]；



(2)《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]。

3. 其他依据

(1)《上海市高级人民法院司法委托鉴定函》；

(2)注册房地产估价师实地查勘、调查所掌握的资料；

(3)估价委托人提供的有关房地产资料；

(4)注册房地产估价师掌握的有关房地产市场资料。

九、估价方法

本次估价采用的估价方法为比较法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币捌佰伍拾肆万元整（RMB854万元），折合建筑面积单价为64013元/平方米。





十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林昊	3120140005		2017年6月22日
张爱军	3120020098		2017年6月22日

十二、实地查勘期

二〇一七年六月二十二日

十三、估价作业期

二〇一七年六月五日至二〇一七年六月二十二日