

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（2017）委房评第2304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/T 50899）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，对宝山区人民法院受理的（2017）沪0113执5047号案件所涉及的位于上海市徐汇区桂林西街358弄49号D座住宅房地产市场价格价值进行了估价，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，供宝山区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于上海市徐汇区桂林西街358弄49号D座，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为连鑫，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让，土地宗地号为徐汇区康健街道328街坊2/0丘，宗地（丘）面积为32595.26平方米，使用权面积为131.18平方米；房屋建筑面积为170.41平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合1，竣工日期为1995年，总层数为4层。

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、文件信息5类登记簿信息。

房地产抵押状况信息（①抵押权人：胡文佳；登记证明号：徐201604016647；债权数额：2600000元；债务履行期限：期限从2016-9-19至2017-9-18；②抵押权人：胡文佳；登记证明号：沪（2016）徐字不动产证明第04001045号；债权数额：10900000元；债务履行期限：期限从2016-10-17至2017-10-16）和房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市宝山区人民法院）以及文件登记信息（申请人：上海市徐汇区住房保障和房屋管理局；文件名称：已拆除附有违法建筑

的房屋通知单；文件号：2012446解）。

3. 价值时点

二〇一七年九月二十七日（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。估价结果如下：

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）	1507.00 （大写：壹仟伍佰零柒万元整）
	单价（元/m ² ）	88434

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。

本报告仅为上海市宝山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，即二〇一七年十月十日起至二〇一八年十月九日止。

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：二〇一七年十月十日