

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，根据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/T50899）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，对上海市虹口区长春路158号1号楼6F室住宅房地产价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新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虹口区长春路158号1号楼6F室，依据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为陈[]，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合，土地宗地号为虹口区四川北路街道196街坊29/1丘，宗地（丘）面积为7549.98平方米；房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，房屋建筑面积为156.15平方米，总层数为30层，竣工日期为1996年。

根据《上海市不动产登记簿》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。

根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：中国民生

银行股份有限公司上海分行，登记证明号：虹 201209008522，债权数额：2800000 元，债务履行期限：期限从 2012-10-26 至 2015-10-26）和房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：上海市浦东新区人民法院、上海市虹口区人民法院）。

3. 价值时点

二〇一七年三月二十七日（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和收益法两种方法进行评估。

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）		970 (大写:人民币玖佰柒拾万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)		62120

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。

本报告仅供浦东新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，即二〇一七年四月一日起至二〇一八年三月三十一日止。



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：二〇一七年四月



关于《上海市虹口区长春路158号1号楼6F室住宅
房地产价值评估报告》的补充说明

上海市浦东新区人民法院：

我公司接受高院委托（编号：沪高法（2017）委房评第586号），对上海市虹口区长春路158号1号楼6F室住宅房地产市场价格价值进行了估价，估价报告（编号：大雄房估G2017（SQ）100593号）已提交贵院。现根据贵院要求，对估价对象进行含租约补充估价，价值时点为二〇一七年三月二十七日，估价结论如下：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产（含租约）于价值时点的估价结果为：

总价：人民币捌佰陆拾万元整（RMB 860.00万元）

折合建筑面积单价：55075元/平方米

建筑面积：156.15平方米

说明：1、本补充说明一式四份；

2、本补充说明须结合原估价报告使用。

上海大雄房地产估价有限公司

二〇一七年八月二十二日

