

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，根据贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第1848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/T50899）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，对闵行区人民法院受理的（2017）沪0112执2942号案件所涉及的位于上海市宝山区聚丰园路95弄26号601室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价值，供闵行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宝山区聚丰园路95弄26号601室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为黄■■■、李■■■、黄■■■，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为住宅，土地宗地号为宝山区祁连镇4街坊28/18丘，土地使用期限为2006-12-13至2072-9-2止。宗地（丘）面积为23149.00平方米；房屋建筑面积为217.63平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合1，总层数为7层，竣工日期为2003年。

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 5 类登记簿信息。房地产抵押状况信息（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市闵行支行，债权数额：2959000 元，债务履行期限：2012-7-23 至 2017-7-23、抵押权人：张 [REDACTED]；债权数额：2000000 元，债务履行期限：2015-4-1 至 2015-9-30 止。）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制、限制人：上海市闵行区人民法院、上海市宝山区人民法院。）及文件登记信息（文件名称：附有违法建筑的房屋通知单、登记证明号：宝 200911006352、受理日期：2009-11-9、文件名称：已拆除附有违法建筑的房屋通知单、登记证明号：201011006456、受理日期：2010-1-20）。

3. 价值时点

二〇一七年八月十一日（实地查勘之日）

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）		1016 (大写：壹仟零壹拾陆万元整)
	单价（元/m ² ）		46685

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。

本报告仅为上海市闵行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，即二〇一七年八月十七日起至二〇一八年八月十六日止。

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：二〇一七年八月十七日