

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 2455 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，对浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第 2920 号案件所涉及的位于上海市长宁区新华路 2 号 A 楼 19B 室住宅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，供浦东新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长宁区新华路 2 号 A 楼 19B 室的住宅房地产（包括房屋所有权和相应分摊的土地使用权），物业名称为“鸿发苑”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为马■■■■■，土地宗地号为长宁区新华路街道 63 街坊 9/1 丘，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 5520.00 平方米，使用权面积为 32.92 平方米，使用期限为 1998-11-12 至 2063-8-8 止；房屋幢号为 A 楼，部位为 19B 室，房屋建筑面积为 164.75 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，竣工日期为 1997 年，总层数为 19 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 4 类登记簿信息。估价对象已设置房地产抵押状况信息（①抵押权人：招商银行股份有限公司上海分行，备注：本抵押为最高额抵押，最高债权限额：500 万元人民币。债权发生期间：2013 年 6 月 8 日至 2023 年 6 月 8 日；②抵押权人：郭 []，债权数额：1100000 元；③抵押权人：殷 []，债权限额：1250000 元）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、东台市人民法院）。

3. 价值时点

二〇一八年一月十六日（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。

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）	1429.00 (大写：壹仟肆佰贰拾玖万元整)	
	单价（元/m ² ）	86737	

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，即二〇一八年一月二十三日起至二〇一九年一月二十二日止。



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：二〇一八年一月二十三日



1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 估价所依据的其他文件资料
6. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件
8. 司法评估信息表
9. 专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有专业帮助，未依据相关专业意见）