

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中介机构函【沪高法（2019）委房评第 271 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，对上海市虹口区人民法院受理的（2019）沪 0109 执 383 号案件所涉及的位于上海市静安区永兴路 672 号 603 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，供上海市虹口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静安区永兴路 672 号 603 室住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有土地使用权及室内设定的固定装修），所在小区名称为“复元坊”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为李鸿斌、李元超、仇荣娟，土地宗地号为闸北区芷江西路街道 181 街坊 2 丘，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 11237.00 平方米；房屋建筑面积为 43.65 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1，竣工日期为 1993 年，房屋用途为居住，总层数为 7 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、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已登记房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：江苏省如皋市人民法院，上海市普陀区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一九年一月三十一日（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	
估价方法	比较法、收益法
相关结果	

评估 价值	总价 (万元)	261 (大写: 贰佰陆拾壹万元整)
	单价 (元/m ²)	59794

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。

本报告仅为上海市虹口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, 即二〇一九年二月三日起至二〇二〇年二月二日止。

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: 二〇一九年二月三日

一、价值时点 15

二、价值类型 15

三、估价原则 16

四、估价依据 16

五、估价方法 18

六、估价结果 21

七、注册房地产估价师 21

八、实地查勘期 21

九、估价作业期 21

附 录 22

1. 估价委托书复印件 22

2. 估价对象位置示意图 22

3. 估价对象实地查勘情况和相关照片 22

4. 估价对象权属证明文件复印件 22

5. 估价所依据的其他文件资料 22

6. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件 22

7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件 22

8. 司法评估意见书 22

9. 专业帮助情况和相关专业意见 (本次评估没有专业帮助, 亦无相关专业意见) 22