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【委托司法鉴定函（沪高法（2018）委房评第3333号）】，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》、《房地产估价基本术语标准》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(2017)沪0115执1594号案件所涉及的位于海南省海口市滨海大道125号金章华府1510、1513号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

估价对象为坐落于海南省海口市滨海大道125号金章华府1510、1513号住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及室内固定装修），所在小区名称为“金章华府”，房屋所有权人为李[redacted]，共有情况为单独所有，房屋信息详见下表:

房屋坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	权证号
1510号	2011-2-24	住宅	25	46.08	34.20	海口市房权证海房字第HK245939号
1513号	2011-2-24	住宅	25	46.08	34.20	海口市房权证海房字第HK245977号
合计				92.16	68.40	

3.价值时点

二〇一九年二月二十八日（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、标准价调整法进行评估。

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

估价对象及结果 \ 估价方法		比较法、收益法、标准价调整法
滨海大道125号金章华府1510号评估价值(标准房屋)	总价（万元）	68.2
	单价（元/m²）	14800
滨海大道125号金章华府1513号评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	67.8
	单价（元/m²）	14714
汇总评估价值	总值（万元）	**136** **（大写：壹佰叁拾陆万元整）**
	平均单价（元/m²）	14757

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，即二〇一九年三月二十二日起至二〇二〇年三月二十一日止。

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：二〇一九年三月二十二日