

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（2018）委房评第 2211 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》、《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，对静安区人民法院受理的（2018）沪 0106 执恢 196 号案件所涉及的位于上海市宝山区新二路 999 弄 76 号 601 室住宅房地产市场价格进行了估价，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，供静安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宝山区新二路 999 弄 76 号 601 室住宅房地产（其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固定装修），所在小区名称为“四季绿城”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为陈■■■、陈■■■，土地宗地号为宝山区高境镇 9 街坊 214/11 丘，使用期限为 2009-5-21 至 2071-6-27 止，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为城镇单一住宅用地，宗地（丘）面积为 139354.00 平方米；房屋建筑面积为 131.99 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1，竣工日期为 2005 年，房屋用途为居住，总层数为 6 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。估价对象已登记房地产抵押状况信息（房地产坐落：新二路 999 弄 76 号；部位：601；抵押权人：中国■■■银行股份有限公司上海市静安支行；登记证明号：宝 201311008169；受理日期：2013-2-20；核准日期：2013-2-22；备注：最高额抵押，最高额抵押限额 2730000 元，债权发生期间自 2013 年 2 月 20 日至 2018 年 2 月 20 日）。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：上海市宝山区人民法院、福建省宁德市中级人民法院、上海市静安区人民法院、上海市浦东新区人民法院。）

3. 价值时点

二〇一八年九月十三日（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

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	799 (大写:柒佰玖拾玖万元整)	
	单价（元/m ² ）	60535	

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。

本报告仅为上海市静安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，即二〇一八年九月十八日起至二〇一九年九月十七日止。


 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：二〇一八年九月十八日