

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2687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，对普陀区人民法院受理的（2018）沪0107执1717号案件所涉及的位于上海市普陀区中潭路99弄137号2501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，供普陀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普陀区中潭路99弄137号2501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“中远两湾城”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为周■■■、王■■■、周■■■，土地宗地号为普陀区宜川新村街道42街坊6/0丘，土地使用期限为2000-8-31至2070-8-30止，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51515.00平方米；房屋幢号为137，部位为2501，建筑面积为121.95平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，房屋所有权来源为买卖，竣工日期为2003年，房屋用途为居住，总层数为30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（抵押权人：中国银行股份有限公司上海市普陀支行；登记证明号：普201307018674；备注：最高额抵押，最高债权限额，2000000.00元，债权发生期间，2013-07-15至2032-07-14。抵押权人：姚■■■；登记证明号：普201407017170；债权数额：2200000元，债务履行期限：期限从2014-11-6至2014-11-5。）。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；限制文件编号：（2017）沪0107执2318号；限制人：上海市普陀区人民法院；登记证明号：沪

(2017) 普字不动产证明第 07013378 号。)

3. 价值时点

二〇一八年十月二十九日 (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)	854 (大写: 捌佰伍拾肆万元整)	
	单价 (元/m ²)	70029	

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。

本报告仅为上海市普陀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, 即二〇一八年十月三十一日起至二〇一九年十月三十日止。



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: 二〇一八年十月三十一日

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 3412 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，对普陀区人民法院受理的（2018）沪 0107 执 1717 号案件所涉及的位于上海市普陀区中潭路 99 弄 179 号 190 车位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，供普陀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普陀区中潭路 99 弄 179 号 190 车位房地产（财产范围包括车位所有权，相应分摊的国有土地使用权），所在小区名称为“中远两湾城”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为周■■■、王■■■、周■■■，土地宗地号为普陀区宜川新村街道 42 街坊 7/1 丘，使用期限为 2000-8-31 至 2070-8-30 止，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 51515.00 平方米；建筑面积为 33.66 平方米，房屋类型为其他，房屋结构为钢混，竣工日期为 2003 年，房屋用途为特种用途，总层数为 0 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（部位：190，限制类型：司法限制；限制人：上海市普陀区人民法院）。

3. 价值时点

二〇一八年十二月二十日（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	中潭路 99 弄 179 号 190
测算结果	总价 (万元)		51
	单价 (元/m ²)		/
评估价值	总值 (万元)		51 (大写：伍拾壹万元整)
	单价 (元/m ²)		/

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。

本报告仅为上海市普陀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，即二〇一八年十二月二十七日起至二〇一九年十二月二十六日止。



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：二〇一八年十二月二十七日