

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 2936 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，对虹口区人民法院受理的（2018）沪 0109 执 3642 号案件所涉及的位于重庆市九龙坡区彩云大道 1 号 1 幢 16-2 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格，供虹口区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于重庆市九龙坡区彩云大道 1 号 1 幢 16-2 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），所在小区名称为“财信时光里”，依据估价委托人提供的《重庆市商品房买卖合同》及《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》（复印件）记载：估价对象预购权利人为刘■■■，土地使用期限至 2066-11-03 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，土地用途为城镇住宅用地，宗地面积为 20852 平方米；房屋建筑面积为 96.22 平方米，套内建筑面积为 77.36 平方米，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，总层数为 32 层。

3. 价值时点

二〇一八年十二月十三日（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）	135 (大写：壹佰叁拾伍万元整)	
	单价（元/m ² ）	14030	

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，提请报告使用者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，即二〇一八年十二月二十日起至二〇一九年十二月十九日止。

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日