

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【委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 1343 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》（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，对黄浦区人民法院受理的（2015）黄浦执字第 4970 号案件所涉及的位于上海市宝山区美兰湖路 333 弄 25 号全幢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，供黄浦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美兰湖路 333 弄 25 号全幢住宅房地产（财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、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“美兰金邸别墅”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为俞仁梅，土地宗地号为宝山区罗南镇 12 街坊 38/1 丘，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，土地用途为城镇单一住宅，宗地（丘）面积为 116586.20 平方米；房屋建筑面积为 385.57 平方米，其中地下建筑面积 94.22 平方米，房屋类型为花园住宅，房屋结构为混合 1，所有权来源为买卖，竣工日期为 2007 年，房屋用途为居住，总层数为 3 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、文件 5 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：广发银行股份有限公司上海分行、登记证明号：宝 201211000879）；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：上海市杨浦区人民法院、上海市长宁区人民法院、上海市黄浦区人民法院）；估价对象已登记文件登记信息（申请人：上海市宝山区住房保障和房屋管理局）。

3. 价值时点

二〇一九年五月二十日（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、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

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估 价值	总价（万元）		1720.00 (大写:壹仟柒佰贰拾万元整)
	地上建筑面积单价 (元/m ²)		59036

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。

本报告仅为黄浦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，即二〇一九年五月二十七日起至二〇二〇年五月二十六日止。



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：二〇一九年五月二十七日

