

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 3165 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》（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，对宝山区人民法院受理的（2017）沪 0113 执 1293 号案件所涉及的位于上海市宝山区新二路 1398 弄 19 号 101 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，供宝山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 1398 弄 19 号 101 室的住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权及室内固定装修），所在小区名称为“锦通苑”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为杨■■■、杨■■■、杨■■，土地宗地号为宝山区淞南镇 2 街坊 42/22 丘，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 22796.00 平方米；房屋建筑面积为 121.15 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1，竣工日期为 2002 年，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（抵押权人：陈■，登记证明号：宝 201411005967，债权数额：1500000 元，债务履行期限：期限从 2014 年 1 月 21 日至 2014 年 3 月 20 日止）及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）。

3. 价值时点

二〇一八年十二月四日（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)	566.00 (大写:伍佰陆拾陆万元整)
	单价(元/m ²)	46719

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。

本报告仅为上海市宝山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十日起至二〇一九年十二月九日止。

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: 二〇一八年十二月十日