

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（2020）委房评第285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》、《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，对黄浦区人民法院受理的（2019）沪0101执7290号案件所涉及的位于上海市松江区新松江路2218弄190号702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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市松江区新松江路2218弄190号702室住宅房地产（其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、室内设定的固定装修），所在小区名称为“久阳文华府邸”，根据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海有限公司，土地宗地号为松江区方松街道1街坊16/1丘，使用期限为2003-10-28至2073-10-27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174650.00平方米；房屋幢号为2218弄190号，部位为702室，建筑面积为154.66平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，所有权来源为买卖，竣工日期为2006年，房屋用途为居住，总层数为12层。

根据《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（部位：702，抵押权人：上海有限公司）；估价对象已登记房地产权利限制状况信息（部位：702，限制类型：司法限制，限制人：徐汇法院、闵行法院、上海市黄浦区人民法院）。

3. 价值时点

二〇二〇年三月十八日（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）	495 (大写：肆佰玖拾伍万元整)
	单价（元/m ² ）	32006

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确定财产处置参考价提供参考依据。

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，即二〇二〇年三月二十三日起至二〇二一年三月二十二日止。

