

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 2786 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/T50899-2013）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（2019）沪 0109 执恢 2015 号案件所涉及的位于上海市虹口区逸仙路 288 弄 4 号 1404、1503 室住宅及 278-318 号地下车库地下 1 层车位（人防）23、24 号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，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虹口区逸仙路 288 弄 4 号 1404、1503 室住宅及 278-318 号地下车库地下 1 层车位（人防）23、24 号车位住宅房地产（财产范围包括房屋所有权、室内设定的固定装修、相应分摊的国有土地使用权及附属设施设备），所在小区名称为“逸虹景苑”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为连，土地宗地号为虹口区江湾镇 332 街坊 4 丘，土地使用期限为 2003-5-21 至 2053-5-20 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，土地用途为综合，宗地（丘）面积为 14456.00 平方米；房屋登记

信息详见下表:

A、逸仙路 288 弄 4 号 1404、1503 室住宅:

序号	部位	建筑面积 (m ²)	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	总层 数	竣工 日期	房地产权证号
1	1404 室	101.7	公寓	钢混	居住	17	2005	虹 2010001330
2	1503 室	107.93	公寓	钢混	居住	17	2005	虹 2010001361

B、278-318 号地下车库地下 1 层车位 (人防) 23、24 号车位:

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	总层 数	竣工 日期	房地产权证号
1	地下 1 层车位 (人防) 23 号	32.31	其他	钢混	特种用途	0	2005	虹 2010001330
2	地下 1 层车位 (人防) 24 号	32.31	其他	钢混	特种用途	0	2005	虹 2010001361

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:上海农村商业银行股份有限公司虹口支行,登记证明号:虹 201209000581,债权数额:6250000 元,债务履行期限从 2012-1-20 至 2013-1-19);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:天津市第二中级人民法院、上海市虹口区人民法院、杭州市西湖区人民法院)。

3. 价值时点

二〇一九年十一月四日(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、标准价调整法进行评估。

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		比较法、收益法、标准价调整法
逸仙路 288 弄 4 号 1404 室 (标准房屋)	评估价值	总价 (万元)	701	
		单价 (元/m ²)	68921	
逸仙路 288 弄 4 号 1503 室 (标准价调整法)	评估价值	总价 (万元)	747	
		单价 (元/m ²)	69212	
278-318 号地下车库地下 1 层车位 (人防) 23 评估价 值 (标准房屋)	评估价值	总价 (万元)	32	
		单价 (元/m ²)	/	
278-318 号地下车库地下 1 层车位 (人防) 24 评估价 值 (标准价调整法)	评估价值	总价 (万元)	32	
		单价 (元/m ²)	/	
汇总评估价值	总值 (万元)	1512 (大写: 壹仟伍佰壹拾贰 万元整)		

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涉执房地产处置司法评估报告全文。

本报告仅为上海市虹口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，即二〇一九年十一月十九日起至二〇二〇年十一月十八日止。



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：二〇一九年十一月十九日