

## 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2174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,对静安区人民法院受理的(2017)沪0106执8132号案件所涉及的位于上海市松江区民乐三村121号302室住宅房地产市场价格价值进行了估价,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价值,供静安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松江区民乐三村121号302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及室内固定装修),所在小区名称为“民乐三村”,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[ ]土地宗地号为松江区岳阳街道2街坊11丘(78),土地权属性质为国有建设用地使用权,使用权取得方式为划拨,土地用途为住宅,宗地(丘)面积为13457.00平方米,使用权面积为41.60平方米,分摊面积为41.6平方米;房屋建筑面积为100.61平方米,房屋类型为公寓,房屋结构为混合1,竣工日期为1996年,房屋用途为居住,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:上海[ ]有限公司;登记证明号:松201417015966;)及房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制;限制人:闸北法院、浙江省海盐县人民法院、松江法院、闵行法院。)

### 3. 价值时点

二〇一八年九月十四日(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

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
评估价值	总价（万元）	318 (大写:叁佰壹拾捌万元整)	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	31607	

#### 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。

本报告仅为上海市静安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，即二〇一八年九月十八日起至二〇一九年九月十七日止。

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：二〇一八年九月十八日