

## 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 2902 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，对浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第 909 号案件所涉及的位于上海市杨浦区江湾城路 1299 弄 21 号 401（复式）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杨浦区江湾城路 1299 弄 21 号 401（复式）室住宅房地产（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“橡树湾”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为徐■■■、徐■■■，土地宗地号为杨浦区新江湾城 439 街坊 10 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，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 144247.00 平方米；房屋幢号为 1299 弄 21 号，房屋部位为 401（复式），房屋建筑面积为 206.90 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 2009 年，总层数为 5 层。

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）	1744.00 (大写:壹仟柒佰肆拾肆万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	84292

(以上评估价值已包含房屋内部固定装修价值78万元。)

### 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。

本报告仅为浦东新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二十日起至二〇二〇年十一月十九日止。

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：二〇一九年十一月二十日

## 涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人：上海市高级人民法院  
审理法院：浦东新区人民法院  
审理法官：陈文健  
联系地址：上海市浦东新区丁香路 611 号

### 二、房地产估价机构：

名称：上海大雄房地产估价有限公司  
法定代表人：胡耀清  
联系人：顾勇刚  
地址：上海市长宁区中山西路1279弄6号732室  
电话：021-59521223  
传真：021-59521263

估价资格等级及证书编号：

房地产评估壹级 沪建房估证字[2019]16号  
中国土地估价师协会颁发 注册证书A201131007号

### 三、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。

### 四、估价对象：

1、估价对象财产范围界定：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V-----收益价值 (元或元/m<sup>2</sup>)

A<sub>i</sub>-----期间收益 (元或元/m<sup>2</sup>)

V<sub>t</sub>-----期末转售收益 (元或元/m<sup>2</sup>)

Y<sub>i</sub>-----未来第 i 年的报酬率 (%)

Y<sub>t</sub>-----期末报酬率 (%)

t----- 持有期 (年)

### 十、估价结果:

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)		1744.00 (大写: 壹仟柒佰肆拾肆万元整)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		84292

(以上评估价值已包含房屋内部固定装修价值 78 万元。)

### 十一、注册房地产估价师:

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 军	3120140056		2019年11月20日
顾勇刚	3120100008		2019年11月20日

十二、实地查勘期：起止日期为二〇一九年十一月十六日

十三、估价作业期：自二〇一九年十一月十一日起至二〇一九年十一月二十日止

7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

8. 司法评估信息表

9. 专业帮助情况和相关专业意见（本次评估没有专业帮助，未依据相关专业意见）