

## 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,对上海市宝山区国权北路 828 弄 104 号全幢花园住宅房地产进行了估价,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,供静安区人民法院审理案件参考。

### 2. 估价对象

估价对象坐落于上海市宝山区国权北路 828 弄 104 号全幢,依据《上海市房地产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为:汤朝扬、汤朝平、徐樟贵。建筑面积为 276.24 平方米,其中地下建筑面积:72.63 平方米。房屋类型为花园住宅,房屋结构为钢混,总层数为 3 层,竣工日期为 2009 年。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。

### 3. 价值时点

二〇一五年十月二十三日(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和收益法两种方法进行评估。

### 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。在满足本报告的评估依据、全部假设和限制条件下，估价结果如下：

估价对象房地产市场价值为：

总价：人民币壹仟零柒万元整（RMB: 1007 万元）

折合地上建筑面积单价：49457 元/平方米

总建筑面积：276.24 平方米

（其中地下建筑面积：72.63 平方米）

#### 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；

本估价报告仅为静安区人民法院审理案件提供价格参考。

本估价报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即自二〇一五年十月三十日起至二〇一六年十月二十九日止。

