

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，对上海市浦东新区金桥路 1399 号 1103 室办公房地产价值进行了估价，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，供浦东新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浦东新区金桥路 1399 号 1103 室，依据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为严芳，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合，土地宗地号为浦东新区浦兴路街道 9 街坊 6 丘，宗地（丘）面积为 10595.00 平方米；房屋建筑面积为 99.78 平方米，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数为 26 层，竣工日期为 1997 年。

根据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载，估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行；最高债权限额：200 万元。）、房地产权利限制状况信息（限制人：上海市浦东新区人民法院）。

3. 价值时点

二〇一五年十二月四日（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和收益法进行评估。

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假设无任何权利限制条件下的评估结果为：

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）		160 (大写：人民币壹佰陆拾万元整)
	单价（元/m ² ）		16035

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。

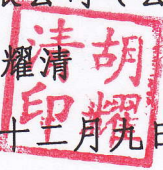
本报告仅供上海市浦东新区人民法院提供价格参考。

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，即二〇一五年十二月九日起至二〇一六年十二月八日止。

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：二〇一五年十二月九日



注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附件	21