

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，对上海市青浦区青浦镇盈港路 1555 弄 168 号全幢花园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，供青浦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青浦区青浦镇盈港路 1555 弄 168 号全幢，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为

土地权属性质为国有，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让，土地宗地号为青浦区青浦镇 45 街坊 2/1 丘，宗地（丘）面积为 205555.91 平方米，独用面积为 632.33 平方米，使用期限为 2003-9-23 至 2070-4-17 止；房屋建筑面积为 334.34 平方米，房屋类型为花园住宅，结构为混合 1，总层数为 2 层，竣工日期为 2003 年。

根据《上海市不动产登记簿》（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（1、抵押权人：

、房地

产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人分别为：上海市青浦区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一六年十月三十一日（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。估价结果如下：

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）	1040.00 (大写：壹仟零肆拾万元整)
	折合地上建筑面积 单价（元/m ² ）	31106

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。

本报告仅供上海市青浦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，即二〇一六年十一月三日起至二〇一七年十一月二日止。

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：二〇一六年十一月三日