

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，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，选用适宜的估价方法，对上海市浦东新区康桥镇秀沿路 867 弄 40 号 101 室住宅房地产市场价格进行了估价，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康桥镇秀沿路 867 弄 40 号 101 室，依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为张虹，土地权属性质为国有，土地用途为住宅，使用权取得方式为转让，土地宗地号为南汇区康桥镇 6 街坊 11/4 丘，宗地(丘)面积为 66046.00 平方米，使用期限为 2004-11-25 至 2073-8-19 止；房屋建筑面积为 139.15 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，竣工日期为 2006 年，总层数 18 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。

房地产抵押状况信息(抵押权人：中国银行股份有限公司上海市浦东分行；登记证明号：南 200715027962。)、房地产权利限制状况信息(限制类型：司法限制；限制人：上海市浦东新区人民法院。)

3. 价值时点

二〇一七年一月四日(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、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)		692.00 (大写：陆佰玖拾贰万元整)
	单价(元/m ²)		49731

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，提请报告使用者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，即二〇一七年一月十日起至二〇一八年一月九日止。

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：二〇一七年一月十日