

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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）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，对上海市杨浦区武东路 28 弄 11 号 1201 室住宅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

受上海市高级人民法院委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，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杨浦区武东路 28 弄 11 号 1201 室，依据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为黄爱金，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，土地宗地号为杨浦区五角场街道 303 街坊 6/2 丘，宗地（丘）面积为 15466.00 平方米，使用权面积为 0.00 平方米；房屋类型为公寓，房屋结构为钢混、房屋建筑面积为 105.48 平方米，总层数为 12 层，竣工日期为 2004 年。

根据《上海市不动产登记簿》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、地役权、文件 9 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 3 类登记簿信息。

根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，估价对象于价值时点有未注销房地产抵押状况信息（①抵押权人：江苏银行股份有限公司上海分行，登记证明号：杨 201110013004，最高债权限额：12000000 元、债权发生期间：2011 年 4 月 25 日至 2012 年 4 月 24 日（与国权路 39 号、学府街 88 弄 19 号共同设置抵押）；②抵押权人：上海汇金融资担保有限公司，登记证明号：杨 201110015780，债权数额：8000000 元（该抵押物为 800 万中的 200 万作担保），债务履行期限：2011 年 10 月 25 日至 2012 年 10 月 24 日）。

3. 价值时点

二〇一七年二月十六日（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。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）		706 (大写：人民币柒佰零陆万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)		66932

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，即二〇一七年二月二十三日起至二〇一八年二月二十二日止。

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：二〇一七年二月二十三日

