

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，根据贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第814号】的委托，按照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）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对奉贤区人民法院受理的（2016）沪0120执7681号案件所涉及的位于湖南省耒阳市群英路与五一路交叉口（中星时代广场）02117、03118、04003、05002室营业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，供奉贤区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象坐落于湖南省耒阳市群英路与五一路交叉口（中星时代广场）02117、03118、04003、05002室，依据估价委托人提供的《房屋所有权登记审核表》（复印件）、《房产分层分户平面图》（复印件）及耒阳市不动产登记中心出具的土地信息（复印件）记载：估价对象房屋所有权人及土地使用权人为耒阳市中顺房地产开发有限公司，土地使用权性质为国有，使用权类型为出让，土地用途为商住；房屋信息详见下表：

室号	建筑结构	规划用途	建筑面积	所有权人
02117	框架	营业	248.61	耒阳市中顺房地产开发有限公司
03118	框架	营业	247.58	
04003	框架	营业	151.37	
05002	框架	营业	151.37	
合计			798.93	

3. 价值时点

二〇一七年七月十一日（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、标准价调整法进行评估。

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估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法 比较法、收益法、基准价调整法
五一路(中星时代广场)02117室	总价(万元)	287.00
	单价(元/m ²)	11544
五一路(中星时代广场)03118室	总价(万元)	237.00
	单价(元/m ²)	9573
五一路(中星时代广场)04003室	总价(万元)	119.00
	单价(元/m ²)	7862
五一路(中星时代广场)05002室	总价(万元)	89.00
	单价(元/m ²)	5880
汇总评估价值	总值(万元)	732.00 (大写：柒佰叁拾贰万元整)
	平均单价 (元/m ²)	9162

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。

本报告仅为上海市奉贤区人民法院审理案件提供价格参考。

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，即二〇一七年七月二十四日起至二〇一八年七月二十三日止。



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：二〇一七年七月二十四日

