

# 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,对上海市宝山区江杨北路1568弄83号602室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宝山区江杨北路1568弄83号602室,依据《上海市不动产登记簿》(复印件)记载:估价对象权利人为土地权属性质为国有建设用地使用权,土地用途为住宅,使用权取得方式为出让,土地宗地号为宝山区杨行镇8街坊16/1丘,宗地(丘)面积为196828.00平方米,使用期限为2009-12-25至2075-1-16止;房屋建筑面积为68.19平方米,房屋类型为公寓,房屋结构为钢混,竣工日期为2010年,总层数为12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(1、抵押权人: ; 2、抵押权人: 登记证明号: ; 3、 登记证明号: )。房地产权利限制状况信息(限制类型:司法限制;限制别为:上海市公安局分局;上海市区人民法院;上海市区人民法院。)

## 3. 价值时点

二〇一七年一月十八日(实地查勘期)

上海大雄房地产估价有限公司

## 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)                |      | 280.00<br>(大写:贰佰捌拾万元整) |
|      | 单价(元/m <sup>2</sup> ) |      | 41062                  |

## 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,即二〇一七年一月二十三日起至二〇一八年一月十七日止。

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: 二〇一七年一月二十三日