

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，对上海市松江区莘松路 1288 弄 1203 号 602 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

评估估价对象于价值时点的房地产市场价格，供闵行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松江区莘松路 1288 弄 1203 号 602 室，依据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：

估价对象权利人为郭云、赵润，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为商品住宅，土地宗地号为松江区新桥镇 5 街坊 13/1 丘，宗地（丘）面积为 273921.00 平方米；房屋类型为公寓，房屋结构为钢混、房屋建筑面积为 158.24 平方米，总层数为 17 层，竣工日期为 2004 年。

估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：中国民生银行股份有限公司上海分行，债权数额：1010000 元，登记证明号：松 200617026067，债务履行期限：期限从 2006-6-8 至 2036-6-8；抵押权人：上海虹口东华美钻小额贷款股份有限公司，债权数额：1050000 元，登记证明号：松 201417020856，债务履行期限：期限从 2014-6-26 至 2014-7-26）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，限制人：闵行法院，登记证明号：松 201417029841）。

3. 价值时点

二〇一六年十月二十八日（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假设无任何权利限制条件下的评估结果为：

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）	677 (大写：人民币陆佰柒拾柒万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)	42783

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。

本报告仅供闵行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

一六年十一月五日起至二〇一七年十一月四日止。

致估价委托人函

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

估价师声明

法定代表人：胡耀清

估价的假设和限制条件

致函日期：二〇一六年十一月五日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

二、房地产估价机构

三、估价目的

四、估价对象

五、价值时点

六、价值类型

七、估价原则

八、估价依据

九、估价方法

十、估价结果

十一、注册房地产估价师

十二、实地查勘期

十三、估价作业期

件