

## 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，对上海市浦东新区马樱丹路 127 弄 14 号 1101 室(复式)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

估价对象坐落于上海市浦东新区马樱丹路 127 弄 14 号 1101 室(复式)，依据《上海市房地产登记簿》(复印件)记载：估价对象权利人为史珺、关虹，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，土地宗地号为申港街道 1 街坊 159 丘，宗地(丘)面积为 97938.00 平方米；房屋建筑面积为 195.71 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，总层数为 12 层，竣工日期为 2009 年。

根据估价委托人提供的《上海市房地产登记簿》(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，经登记查阅共有房屋、土地、房地产抵押、房地产权利限制、文件 5 类登记簿信息。

根据《上海市房地产登记簿》(复印件)记载，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：中国工商银行股份有限公司

上海市奉贤支行 上海市住房置业担保有限公司；登记明证明号：浦201015018014）、房地产权利限制状况信息（限制人：上海市奉贤区人民法院、安徽省六安市中级人民法院）和文件登记信息（登记证明号：（文件）2008002220，文件名称：承诺书备案），未设置预告登记状况信息（建设工程抵押信息）、房屋租赁状况信息、异议登记信息、地役权状况信息、预告登记状况信息（预购房屋及抵押）等。

### 3.价值时点

二〇一七年一月九日（实地查勘之日）

### 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
市场价值	总价（万元）		561 (大写:伍佰陆拾壹万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		28665

### 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。

本报告仅供上海市奉贤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

