

## 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，对上海市奉贤区洪庙镇洪中路 2 幢 104 室（现为洪中路 321 号 1 层）商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

估价对象坐落于上海市奉贤区洪庙镇洪中路 2 幢 104 室（现为洪中路 321 号 1 层），依据《上海市房地产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为张友华，土地权属性质为国有，土地用途为住宅，使用权取得方式为出让，土地宗地号为奉贤区洪庙镇 2 街坊 63/3 丘，宗地（丘）面积为 22493.00 平方米；房屋建筑面积为 50.70 平方米，房屋类型为店铺，房屋结构为混合 1，总层数为 5 层，竣工日期为 1996 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、权利限制 3 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权利限制状况信息（限制人：上海市奉贤区人民法院；登记证明号：奉 201416013883）。

### 3. 价值时点

二〇一七年一月五日（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）		61 (大写：陆拾壹万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		12032

### 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，即二〇一七年一月六日起至二〇一八年一月五日止。

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：二〇一七年一月六日