

## 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,对上海市奉贤区环城东路 885 弄 341 号 101(复式)室住宅房地产市场价格进行了估价,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环城东路 885 弄 341 号 101(复式)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,土地宗地号为奉贤区江海镇 13 街坊 58/12 丘,宗地(丘)面积为 300579.00 平方米,使用期限为 2008-11-24 至 2075-2-1 止;房屋建筑面积为 230.82 平方米(其中地下建筑面积 49.43 平方米),房屋类型为公寓,房屋结构为混合 1,竣工日期为 2006 年,总层数为 5 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(抵押权人:中国工商银行股份有限公司上海市奉贤支行;登记证明号:奉 201216001751;备注:最高额抵押,最高

债权限额

共同最高额抵押 12500000 元，债务履行期限：2012/2/10-2013/2/10。) 及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市奉贤区人民法院、上海市闵行区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇一七年四月十八日（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、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估价结果为：

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）		749.00 (大写：柒佰肆拾玖万元整)
	折合地上面积建筑单价（元/m <sup>2</sup> ）		41292

## 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，即二〇一七年四月二十四日起至二〇一八年四月二十三日止。

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：二〇一七年四月二十四日