

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2017）委房评第 2887 号】的委托，按照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，对崇明区人民法院受理的（2017）沪 0151 执 918 号案件所涉及的位于上海市杨浦区三门路 358 弄 15 号 702 室住宅房地产市场价格价值进行了估价，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价值，供崇明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杨浦区三门路 358 弄 15 号 702 室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为施 王 施 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，土地宗地号为杨浦区五角场街道 308 街坊 21/8 丘，宗地（丘）面积为 30010.00 平方米，使用期限未记载；房屋建筑面积为 40.31 平方米，房屋类型为公寓，结构为混合 1，总层数为 7 层，竣工日期为 1995 年。

根据《上海市不动产登记簿》（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（限制类型：司法限制；限制人：上海市崇明县人民法院、上海市崇明区人民法院）。

3、价值时点

二〇一七年十二月五日（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。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）		223.00 （大写：贰佰贰拾叁万元整）
	单价（元/m ² ）		55321

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。

本报告仅供上海市崇明区人民法院提供价格参考。

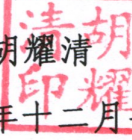
本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇

一七年十二月七日起至二〇一八年十二月六日止。



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：二〇一七年十二月七日