

## 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，对上海市宝山区盘古路 388 弄 6 号 508 室办公及地下 1 层车位 35 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，供宝山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宝山区盘古路 388 弄 6 号 508 室及地下 1 层车位 35，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为[REDACTED]，土地权属性质为国有，土地用途为其他商服用地，使用权取得方式为转让，土地宗地号为宝山区友谊路街道 166 街坊 5/1 丘，宗地(丘)面积为 8364.00 平方米，使用期限为 2006-4-28 至 2055-4-11 止；房屋建筑面积为 55.70 平方米，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，竣工日期为 2007 年，总层数为 6 层；车位建筑面积为 34.84 平方米，房屋类型为其他；房屋结构为钢混，竣工日期为 2007 年。

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（抵押部位：盘古路 388 弄 6 号 508 室；抵押权人：[REDACTED]；登记证明号：宝 201511007460。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市宝山区人民法院；上海

市徐汇区人民法院；浙江省瑞安市人民法院。）

### 3. 价值时点

二〇一七年六月三十日（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。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

估价对象及结果		估价方法	比较法、收益法
盘古路 388 弄 6 号 508 室	总价（万元）		122.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		21903
盘古路 388 弄 6 号 地下 1 层车位 35	总价（万元）		18.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		/
汇总评估价值	总值（万元）		<b>140.00</b> <b>（大写：壹佰肆拾万元整）</b>

### 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。

本报告仅为上海市宝山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，即二〇一七年七月五日起至二〇一八年七月四日止。



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：二〇一七年七月五日

