

## 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 2574 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/T 50899）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，对闵行区人民法院受理的（2017）沪 0112 执 7088 号案件所涉及的位于上海市闵行区古龙路 1065 弄 53 号 802 室住宅及车库 1 号地下 1 层车位 231 室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，供闵行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闵行区古龙路 1065 弄 53 号 802 室及车库 1 号地下 1 层车位 231 室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为程■■■、辛■■■、程■■■、程■■■、彭■■■，土地宗地号为闵行区古美街道 758 街坊 1/1 丘，使用期限为 2009-7-30 至 2071-10-2 止，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为 143906.00 平方米；房屋建筑面积为 139.90 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，竣工日期为 2008 年，总层数为 12 层；车库建筑面积为 30.58 平方米，房屋类型为其他，房屋结构为钢混，竣工日期为 2008 年，房屋用途为特种用途。

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查询房屋、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，经登记信息系统查询共有房屋、土地、权利限制 3 类登记簿信息。估价对象已设置房地产权利限制状况信息（部位：53 号 802 室；限制类型：司法限制；限制人：上海市闵行区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇一七年十月二十六日（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。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
古龙路 1065 弄 53 号 802 室	总价 (万元)		1025.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		73267
古龙路 1065 弄 车库 1 号 地下 1 层 车位 231 室	总价 (万元)		20.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		/
汇总评估价值	总值 (万元)		1045.00 (大写：壹仟零肆拾伍万元整)

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。

本报告仅为上海市闵行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，即二〇一七年十一月三日起至二〇一八年十一月二日止。

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：二〇一七年十一月二日