

致估价委托人函

上海市徐汇区人民法院：

我公司接受贵院【委托鉴定书（2024）0104 委鉴第 299 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》、《房地产估价基本术语标准》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，对贵院受理的（2017）沪 0104 执 2796 号案件所涉及的位于内蒙古自治区呼和浩特市回民区成吉思汗西街 6 号大溪地住宅小区 A-15 号楼-1 至 3 层 1 单元-102 等二套住宅房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果摘要函告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于内蒙古自治区呼和浩特市回民区成吉思汗西街 6 号大溪地住宅小区 A-15 号楼-1 至 3 层 1 单元-102 等二套住宅房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的土地使用权、设定的室内固定装修），所在小区名称为“大溪地”，根据估价委托人提供的《不动产登记证明查询》（复印件）等相关资料记载：房屋共二套，建筑面积合计为 779.18 平方米，相关信息详见如下：

权利人	权证号	抵押情况	查封情况	建筑面积 /m²	坐落
薄存明、侯美英	呼房权证回民区字第 2010123037 号，呼房权证回民区字第 2010123038 号	未抵押	已查封	389.59	回民区成吉思汗西街 6 号大溪地住宅小区 A-15 号楼-1 至 3 层 1 单元-102
薄存明、侯美英	呼房权证回民区字第	未抵押	已查封	389.59	回民区成吉思汗西街 6 号

	2010123035 号, 房屋权证回 民区字第 2010123036 号				大溪地住宅小区 A-15 号 楼-1 至 3 层 2 单元-101
--	--	--	--	--	--------------------------------------

3. 价值时点

二〇二四年八月十四日（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、标准价调整法进行评估。

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

估价方法		比较法、收益法、标准价调整法
估价结果		
大溪地住宅小区 A-15 号楼-1 至 3 层 1 单元 -102（标准房屋）	总价（万元）	455
	单价（元/m ² ）	11679
大溪地住宅小区 A-15 号楼-1 至 3 层 2 单元 -101（标准价调整法）	总价（万元）	455
	单价（元/m ² ）	11679
汇总评估价值	总价（万元）	910 （大写：玖佰壹拾万元整）
	单价（元/m ² ）	11679

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。

本报告仅为上海市徐汇区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，即二〇二四年八月二十一日起至二〇二五年八月二十日止。

上海大雄房地产资产评估有限公司(公章)
法定代表人：胡耀清
致函日期：二〇二四年八月二十一日