

根据相关当事人提供的《房屋租赁合同》(复印件)记载,租赁期自2014年6月23日至2019年6月22日,估价对象租金为1200元/月(据相关当事人介绍,租金已全额预付),押金为1200元。

除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

### 3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2016年10月10日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

### 6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下:  
(币种:人民币)

房地产价值总价:278.00万元

大写金额:贰佰柒拾捌万元整

建筑面积评估单价:53,287.00元/平方米

### 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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2016年10月25日起至2017年10月24日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人:袁东华

致函日期:二〇一六年十月二十五日

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院:

承蒙贵方的委托, 我公司遵循估价原则, 根据《房地产估价规范》的估价程序, 选用适宜的估价方法, 对贵方委托的房地产价值进行了评估, 现将有关情况和估价结果简要报告如下:

#### 1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托, 评估估价对象房地产市场价值, 为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为普陀区芝川路 81 弄 26 号 501 室房地产。所在物业名称为“曹杨花苑”。该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》, 估价对象的权利人为唐伟东, 土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为住宅。宗地号为普陀区真如镇 227 街坊 1/0 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 23196.65 平方米, 土地使用期限自 2000 年 1 月 17 日至 2070 年 1 月 16 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构, 总高 6 层, 竣工于 1998 年。房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为 52.17 平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被上海市浦东新区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 中国农业银行股份有限公司上海浦东分行、张跃)。