

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

本次评估范围为虹口区欧阳路 289 弄 5 号 1201 室房地产。所在小区名称为“绿洲紫荆花园”。该小区处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为杨春钱，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅。宗地号为虹口区欧阳路街道 252 坊 28/4 丘，估价对象所属宗地(丘)面积为 16256 平方米。

估价对象房屋为钢混结构，总高 15 层。房屋类型为公寓 2，房屋用途为居住，建筑面积为 139.14 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宝山区人民法院、上海市黄浦区人民法院、江苏省苏州市中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：平安银行股份有限公司上海分行)。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17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：1,016.00 万元

大写金额：壹仟零壹拾陆万元整

建筑面积评估单价：73,020.00 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31日起至2017年10月30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：二〇一六年十月三十一日



关于上海市虹口区欧阳路289弄5号1201室 房地产评估补充说明函

沪城估(2016)函字第2021号

上海市宝山区人民法院：

我公司于2016年10月17日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法[2016]委房评第2975号)，对贵院受理的(2016)沪0113执284号一案所涉标的物(上海市虹口区欧阳路289弄5号1201室房屋)的房地产进行了评估。注册房地产估价师已于2016年10月26日从外围对估价对象进行了实地查勘，因室内无人开门，注册房地产估价师未进入估价对象内进行实地查勘，在估价结果中设定估价对象为一般装修。并于2016年10月31日出具了估价报告，编号为沪城估(2016)(估)字第03486号。估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2016年10月17日)的房地产市场价值为：人民币壹仟零壹拾陆万元整(RMB 10,160,000.00)。

现应当事人的要求，于2016年12月28日进入室内进行踏勘，据当事人介绍室内2002年装修，朝北西侧卧室可见多出渗水痕迹，维护保养情况较差。但是室内有部分不易移动的设施设备(如灶具、抽油烟机、燃气热水器、三台挂壁式空调、一台柜式空调)之前没有考虑。经综合考虑，评估总价保持不变。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一六年十二月二十九日

