

## 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

本次评估范围为嘉定区白银路311弄15号923室房地产。所在物业名称为“领创国际大厦”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为孙■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为餐饮、商办、文化娱乐、旅馆用地。宗地号为嘉定区马陆镇棕坊村47/3丘，估价对象所属宗地（丘）面积为5001.10平方米，土地使用期限自2006年10月26日至2056年10月25日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高19层，竣工于2012年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为42.40平方米。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被嘉定区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：周■■）。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：2017年6月26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（包含室内固定装修现值）估价结果如下：（币种：人民币）

房地产价值总价：83万元

大写金额：捌拾叁万元整

建筑面积评估单价：19575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2017年7月10日起至2018年7月9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：二〇一七年七月十日



## 关于上海市嘉定区白银路311弄15号923室 房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第1285号

### 上海市嘉定区人民法院：

我公司于2017年6月26日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法[2017]委房评第1542号)，对贵院受理的(2016)沪0114执7122号所涉标的物(上海市嘉定区白银路311弄15号923室)的房地产进行了评估，并出具了估价报告(沪城估(2017)(估)字第02075号)。

现因报告已过有效期，应贵院要求，重新评估估价对象于价值时点(2018年8月15日)的房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2018年8月15日)的房地产市场价值为：人民币捌拾柒万元整(RMB 870,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币贰万零伍佰壹拾玖元整(RMB 20,519.00)。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年(即至2019年8月14日止)。

特此说明

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年八月十五日

