

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永靖路 288 弄 39 号 501 室及 2 号地下车库 40 号车位房地产。所在小区名称为“新城枫景园”。该小区处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为孙■■、吉■■，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，土地用途为住宅。宗地号为嘉定区菊园小区 104 街坊 318 丘，估价对象所属宗地（丘）面积为 110238 平方米，土地使用期限自 2003 年 1 月 10 日至 2073 年 1 月 9 日止。

估价对象房屋为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 2004 年。房屋类型为公寓、其他，房屋用途为居住、特种用途，建筑面积为 213.54 平方米（其中永靖路 288 弄 39 号 501 室建筑面积为 186.04 平方米、永靖路 288 弄 2 号地下车库 40 号车位建筑面积为 27.50 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：中国工商银行股份有限公司上海市南市支行、周■■■）。除此之外，估价对象未见其他权利限制状况。

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值。

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：645万元

大写金额：陆佰肆拾伍万元整

序号	地 址	用途	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	永靖路288弄39号501室	公寓	186.04	633	34025
2	永靖路288弄2号地下车库40号车位	车位	27.50	12	
合 计			213.54	645	

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5日起至2018年7月4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：二〇一七年七月五日



关于上海市嘉定区永靖路288弄39号501室及2号地下车库40号车位房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第1284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(上海市嘉定区永靖路288弄39号501室及2号地下车库40号车位)的房地产进行了评估，并出具了估价报告(沪城估(2017)(估)字第02074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：人民币伍佰捌拾壹万元整(RMB 5,810,000.00)，详见下表：

地 址	房屋类型	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
永靖路288弄39号501室	公寓	186.04	561	30155
永靖路288弄2号地下车库40号车位	车位	27.5	20	
合计		213.54	581	

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

