

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

本次评估范围为浦东新区华夏东路 1799 弄 24 号 1102, 1102A 室房地产。所在物业名称为“川杨璟园”。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黄■■■, 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, 土地总面积为 17571 平方米。宗地号为浦东新区川沙镇华夏开发区 49 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 17571 平方米, 土地使用期限自 2005 年 8 月 16 日至 2062 年 12 月 31 日止。

估价对象房屋为钢混结构, 总高 12 层, 竣工于 2004 年。房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为 208.58 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: 上海■■■■公司)。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11月14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：770万元

大写金额：柒佰柒拾万元整

建筑面积评估单价：36916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12月5日起至2017年12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：二〇一六年十二月五日



关于上海市浦东新区华夏东路1799弄24号1102, 1102A室 房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第0560号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于2016年11月14日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2016)委房评3319号)，对(2016)沪0115执15241号所涉标的物(上海市浦东新区华夏东路1799弄24号1102, 1102A室)的房地产价格进行评估。我公司于2016年12月5日出具了评估报告。

因报告已过有效期，现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2018年4月27日)的市场价值。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2018年4月27日)的市场价值为：人民币捌佰零柒万元整(RMB 8,070,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币叁万捌仟陆佰玖拾元整(RMB 38,690.00)。

本补充说明函与原报告配合使用，有效期为一年(即至2019年4月26日)。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年四月二十七日

