

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曹杨五村 209 号 603 室房地产。所在物业名称为“曹杨五村”。该物业处于内中环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为章■■■■ 土地权属性质为国有, 土地使用权取得方式为转让, 土地用途为住宅。宗地号为普陀区曹杨新村街道 164 坊 8 丘 (9-76), 估价对象所属宗地 (丘) 面积为 381.00 平方米。

估价对象房屋为混合 1 结构, 总高 6 层, 房屋类型为新工房 2, 建筑面积为 54.51 平方米, 竣工于 1969 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被福建省宁德市中级人民法院、上海市黄浦区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权 (抵押权人: 广发银行股份有限公司上海分行、阮■■■)。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2月22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：210.00 万元

大写金额：贰佰壹拾万元整

建筑面积评估单价：38,525.00 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3月9日起至2017年3月8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：二〇一六年三月九日

关于上海市普陀区曹杨五村 209 号 603 室 房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第1157号

上海市黄浦区人民法院：

我公司于2016年2月22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368号)，对(2014)黄浦执字第7171号所涉标的物(上海市普陀区曹杨五村209号603室)的房地产价格进行评估。现评估工作已于2016年3月9日完成，并出具了估价报告(沪城估(2016)(估)字第00528号)。

现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2018年7月25日)的市场价格。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7月25日)的市场价格为：人民币叁佰叁拾伍万元整(RMB 3,350,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币 陆万壹仟肆佰伍拾柒元整(RMB 61,457.00)。

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2018年7月26日起至2019年7月25日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年七月二十六日

