

## 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格，为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为黄浦区青岛路66弄7号2001室房地产。所在小区名称为“金色家园”，该小区处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为陈杨，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为住宅，宗地号为黄浦区南京路街道5街坊9/2丘，所属宗地（丘）面积为16744平方米，土地使用期限自2002年3月6日至2072年3月5日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高30层，竣工于2004年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为179.25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奉贤区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市虹口区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：李峰）。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：2018年3月12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：1601万元

大写金额：壹仟陆佰零壹万元整

建筑面积评估单价：89317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2018年3月30日起至2019年3月29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：二〇一八年三月三十日



# 关于上海市黄浦区青岛路66弄7号2001室地下一层车位 123号房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第1550号

上海市奉贤区人民法院：

我公司于2018年03月12日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法[2018]委房评第486号)，对贵院受理的(2017)沪0120执4329号所涉标的物(黄浦区青岛路66弄7号2001室)的房地产进行了评估。我公司于2018年3月30日出具了评估报告。

2018年9月17日，我公司接上海市奉贤区人民法院公函，就黄浦区青岛路66弄7号2001室房屋附属地下一层车位123号出补充评估。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象车位在满足全部限制条件下于价值时点(2018年3月12日)的市场价值为：人民币陆拾伍万元整(RMB 650,000.00)。

本补充说明函与原报告配合使用，有效期为一年(即至2019年3月29日)。

特此说明

此致

敬礼！  
上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年九月二十八日