

黄浦区四川中路 126 弄 25 号 办公房地产的情况说明

上海市普陀区人民法院：

我公司于 2017 年 2 月 13 日接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2017）委房评第 263 号的《委托司法鉴定函》的委托，对普陀区人民法院受理的（2016）沪 0107 执 4961 号一案所涉标的物（黄浦区四川中路 126 弄 25 号）的房地产进行评估。价值时点定为 2017 年 8 月 15 日。2017 年 8 月 31 日，我公司已出具《黄浦区四川中路 126 弄 25 号》（沪科东房估字（2017）FC 第 0690 号）的房地产估价报告。

2018 年 2 月 27 日，应普陀区人民法院执行局的要求，对涉案标的物评估价值进行情况说明。现说明如下：

1、涉案标的物为四川中路 126 弄 25 号 1-2 幢，注册房地产估价师向房地产交易中心网上信息系统查阅估价对象登记信息，并于 2017 年 2 月 15 日取得由房地产交易中心网上信息系统出具的《上海市不动产登记簿》，登记簿登记的房屋结构均为砖木，竣工于 1912 年，总建筑面积为 1473 平方米。经注册房地产估价师现场勘查，于价值时点，涉案标的物宗地范围内仅有一幢结构为钢混的建筑物，室内装修工程尚未完工。注册房地产估价师估价时建筑面积按《上海市不动产登记簿》登记为准。

2、估价对象与登记状况不一致；在不不动产权利人变更登记过程中，根据中华人民共和国建设部第 168 号《房屋登记办法》，可能要求恢复原状，本次评估对恢复原状成本未予考虑。

3、《黄浦区四川中路 126 弄 25 号》（沪科东房估字（2017）FC 第 0690 号）的估价结果为市场价值，不包含司法执行过程中发生的相关税费及费用。

上海科东房地产土地估价有限公司

2018 年 2 月 28 日

