

关于上海市虹口区逸仙路288弄5号304室住房 地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第0410号

上海市虹口区人民法院：

我公司于2016年05月09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1129号)，对贵院受理的(2014)虹执字第1612号一案所涉标的物(虹口区逸仙路288弄5号304室)的房地产进行了评估。我公司于2016年05月27日出具了编号为(沪城估(2016)(估)第1429号)的评估报告，且于2017年04月28日出具了补充说明函(沪城估(2017)函字第0741号)。

因2017年04月28日出具的补充说明函即将过有效期，现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2018年03月28日)的市场价格。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03月28日)的房地产市场价格维持原价不变。即：估价对象房地产总价：人民币陆佰玖拾伍万元整(RMB 6,950,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币柒万壹仟柒佰陆拾元整(RMB 71,760.00)

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04月09日起至2019年04月08日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年四月九日



关于上海市虹口区逸仙路288弄2号301室、5号 304、703室居住房地产评估补充说明函

沪城估(2017)函字第0741号

上海市虹口区人民法院：

我公司于2016年05月09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1129号)，对贵院受理的(2014)虹执字第1612号一案所涉标的物(虹口区逸仙路288弄2号301室、5号304、703室)的房地产进行了评估。我公司于2016年05月27日出具了编号为(沪城估(2016)(估)第1429号)的评估报告。

现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2017年04月24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(2017年04月24日)的市场价格为：
人民币 贰仟壹佰肆拾捌万元整 (RMB 21,480,000.00)。

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)
逸仙路288弄2号301室	公寓	106.37	786	73893
逸仙路288弄5号304室	公寓	96.85	695	71760
逸仙路288弄5号703室	公寓	90.19	667	73955
合计		293.41	2148	

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2017年04月28日起至2018年04月27日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司
二〇一七年四月二十八日



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

本次评估范围为虹口区逸仙路 288 弄 2 号 301 室、5 号 304、703 室 房地产。所在物业名称为“逸虹景苑”。该物业处于中外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为王慎兰, 土地权属性质为国有, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为综合。宗地号为虹口区江湾镇 332 街坊 4 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 14456.00 平方米, 土地使用期限自 2003 年 5 月 21 日至 2053 年 5 月 20 日止。

估价对象房屋为钢混结构, 2 号总高 14 层, 5 号总高 8 层, 房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 总建筑面积为 293.41 平方米(2 号 301 室建筑面积为 106.37 平方米、5 号 304 室建筑面积为 96.85 平方米、5 号 703 室 建筑面积为 90.19 平方米), 竣工于 2005 年。

根据《上海市房地产登记簿》记载, 至价值时点, 估价对象已被上海市虹口区人民法院、浙江省平湖市人民法院、上海市浦东新区人民法院、

福建省福州市中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：深圳发展银行股份有限公司上海分行、李明洁）。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5月9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：1,644.00 万元

大写金额：壹仟陆佰肆拾肆万元整



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)
逸仙路288弄2号301室	公寓	106.37	602	56595
逸仙路288弄5号304室	公寓	96.85	532	54930
逸仙路288弄5号703室	公寓	90.19	510	56547
合计		293.41	1644	

(本页以下无正文)