

## 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

本次评估范围为嘉定区江桥镇临夏路 800 弄 9 号 1302 室房地产。所在物业名称为“汇丰沁苑北区”。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吴 , 土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为住宅。宗地号为嘉定区江桥镇高潮村 2 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 116169.00 平方米, 土地使用期限自 2003 年 7 月 29 日至 2073 年 7 月 28 日止。

估价对象所处建筑物为钢混结构, 总高 15 层, 竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为公寓, 房屋用途为居住, 建筑面积为 95.66 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公安局查封。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10月17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：445.00 万元

大写金额：肆佰肆拾伍万元整

建筑面积评估单价：46,519.00 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11月23日起至2017年11月22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：二〇一六年十一月二十三日

## 关于上海市嘉定区江桥镇临夏路800弄9号1302室 房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第0114号

### 上海市第一中级人民法院：

我公司于2016年10月17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2978号)，对(2016)沪01执795号所涉标的物(上海市嘉定区江桥镇临夏路800弄9号1302室)的房地产价格进行评估。评估工作已于2016年11月23日完成，并出具了估价报告(沪城估(2016)(估)字第03758号)，评估标的物房地产公开市场价格为：人民币肆佰肆拾伍万元整(RMB 4,450,000.00)。

应法院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2018年1月19日)的房地产市场价值。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1月19日)的房地产市场价格维持原价不变。

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1月22日起至2019年1月21日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年一月二十二日

