

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

本次评估范围为上海市静安区江宁路495号201室及地下车位01、02、03、05、11；上海市静安区江宁路495号203室及地下车位18、20、21、22房地产。所在建筑物名称为“博鸿大厦”。该幢建筑物处于内环线以内。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象上海市静安区江宁路495号201室及地下车位01、02、03、05、11的权利人为[]；土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为综合，土地使用期限自1999年3月3日至2049年3月2日止，宗地号为静安区江宁路街道100街坊5/1丘。估价对象宗地（丘）面积为2630.00平方米，土地分摊面积为97.9平方米。房屋类型为商场，房屋用途为商业。房屋建筑面积为539.74平方米。所属建筑物总层数为26层，钢混结构，竣工日期：1998年。

估价对象上海市静安区江宁路495号203室及地下车位18、20、21、22的权利人为[]；土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权

来源为出让，土地用途为综合，土地使用期限自1999年3月3日至2049年3月2日止，宗地号为静安区江宁路街道100街坊5/1丘。估价对象宗地（丘）面积为2630.00平方米，土地分摊面积为59.40平方米。房屋类型为商场，房屋用途为商业。房屋建筑面积为283.88平方米。所属建筑物总层数为26层，钢混结构，竣工日期：1998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宝山区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：[REDACTED]）。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：2014年6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值。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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

我公司依据《房地产估价规范》和相关资料，遵守独立、客观、公正等各项估价原则，求得估价对象在满足全部限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为：人民币贰仟柒佰伍拾柒万元整（RMB 27,570,000.00），详见下表：

序号	地 址	用途	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	江宁路495号201室	公寓	539.74	1621	30033
	地下车位01、02、03、05、11号	车位	278.68	149	
	小 计		818.42	1770	

序号	地 址	用途	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
1	江宁路495号201室	公寓	539.74	1621	30033
	地下车位01、02、03、05、11号	车位	278.68	149	
	小 计		818.42	1770	
2	江宁路495号203室	公寓	283.88	871	30682
	地下车位18、20、21、22号	车位	211.8	116	
	小 计		495.68	987	
合计				2757	

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2014年6月30日起至2015年6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：二〇一四年六月三十日



关于静安区江宁路495号201室及5个地下车位等 房地产评估补充说明函

沪城估(2015)函字第0955号

上海市宝山区人民法院：

我公司于2014年06月09日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法[2014]委房评第1194号)，对贵院受理的(2014)宝执字第1453号一案所涉标的物(上海市江宁路495号201室以及地下车位01、02、03、05、11；上海市江宁路495号203室以及地下车位18、20、21、22的房屋)的房地产进行了评估。并于2014年6月30日出具了估价报告，编号为沪城估(2014)(估)字第01593号。估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2014年06月09日)的房地产市场价值为：人民币贰仟柒佰伍拾柒万元整(RMB 27,570,000.00)。

因估价报告已过有效期，现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2015年06月22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(2015年06月22日)的房地产市场价格维持原价不变，有效期延长壹年(至2016年06月29日止)。

此致

敬礼

上海城市房地产估价有限公司

二〇一五年六月二十二日

关于静安区江宁路495号201室、203室及地下车位等 房地产评估补充说明函

沪城估(2018)函字第0696号

上海市宝山区人民法院：

我公司于2014年06月09日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法[2014]委房评第1194号)，对贵院受理的(2014)宝执字第1453号一案所涉标的物(上海市江宁路495号201室以及地下车位01、02、03、05、11；上海市江宁路495号203室以及地下车位18、20、21、22的房屋)的房地产进行了评估，并于2014年6月30日出具了估价报告，编号为沪城估(2014)(估)字第01593号。后应法院要求，于2015年6月22日出具了补充说明函。

现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2018年05月15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05月15日)的房地产市场价值的市场价值为：人民币叁仟壹佰玖拾陆万元整(RMB 31,960,000.00)，详见下表：

序号	地址	用途	建筑面积(M ²)	评估总价(万元)	评估单价(元/M ²)
1	江宁路495号201室	商场	539.74	1838	34053
	地下车位01、02、03、05、11号	车位	278.68	208	
	小计		818.42	2046	
2	江宁路495号203室	商场	283.88	988	34803
	地下车位18、20、21、22号	车位	211.8	162	
	小计		495.68	1150	
合计				3196	

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(即至2019年5月14日止)。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一八年五月十五日

