

## 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

本次评估范围为宝山区殷高西路 618 号 203 室、213 室房地产。所在物业名称为“景瑞生活广场”。该物业处于内外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为刘■■■、黄■■■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为商服，土地使用期限自 2007 年 7 月 20 日至 2054 年 11 月 3 日止，宗地号为宝山区高境镇 7 街坊 1/2 丘，宗地（丘）面积为 41931.70 平方米。估价对象房屋 7 类型为商场，203 室建筑面积为 116.50 平方米，213 室建筑面积为 131.57 平方米。估价对象所属建筑物总层数为 3 层，钢混结构，竣工日期：2007 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、江苏省无锡市惠山区人民法院、江苏省无锡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：■■■■■■■■■■有限公司上海分行）。估价对象 203 室和 213 室均有租约限制。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7月21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 伍佰伍拾玖万元整 (RMB 5,590,000.00)，具体价值明细如下：

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)
殷高西路618号203室	116.50	260	22318
殷高西路618号213室	131.57	299	22726
合计	248.07	559	-

### 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2014年8月13日起至2015年8月12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：二〇一四年八月十三日

关于上海市宝山区殷高西路618号203室、213室  
商业房地产评估补充说明函  
沪城估(2019)函字第1650号

上海市宝山区人民法院：

我公司于2014年7月21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1662号)，对贵院受理的(2013)宝执字第3264号一案所涉标的物(上海市宝山区殷高西路618号203室、213室)的房地产进行了评估。并于2014年8月13日出具了估价报告(沪城估(2014)(估)字第02052号)。后应法院要求，于2016年12月20日出具补充说明函。

因估价报告及补充说明函已过有效期，应法院要求重新评估估价对象房地产于价值时点(2019年10月30日)的房地产市场价格。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(2019年10月30日)的房地产市场价格：人民币陆佰零贰万元整(RMB 6,020,000.00)。详见下表：

房屋坐落	建筑面积(平方米)	评估总价(万元)	评估单价(元/平方米)
殷高西路618号203室	116.50	281	24120
殷高西路618号213室	131.57	321	24398
合计	248.07	602	-

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2019年10月30日至2020年10月29日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年十月三十日