

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曲阳路 910 号 802 室。

根据《上海市房地登记簿》记载，估价对象的权利人为杨红梅，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，土地用途为综合，土地宗地号为虹口区曲阳路街道 289 街坊 19/9 丘。估价对象所在建筑物总层数为 21 层，建筑物为钢混结构，竣工日期为 2008 年，经估价人员现场查勘，估价对象位于第 8 层。估价对象建筑面积为 184.00 平方米，房屋类型为办公楼，房屋用途为办公。

经估价人员现场查勘以及申请人提供的租赁合同，估价对象至价值时点以出租形式使用中，租赁期限起始日期 2012 年 8 月 20 日至 2020 年 08 月 19 日止，年租金为人民币 壹拾万元整（RMB 100,000.00），租赁期内不递增租金，并一次性付清了租金人民币 捌拾万元整（RMB 800,000.00）。

根据《上海市房地登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海

市浦东新区人民法院、浙江省嘉兴市南湖区人民法院、江苏省无锡市惠山区人民法院、上海市闸北区人民法院、上海市闵行区人民法院以及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（抵押权人均为中国民生银行股份有限公司上海分行），估价对象有租约限制。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

本报告的价值时点为《委托司法鉴定函》[沪高法（2014）委房评第 2135 号]的委托之日 2014 年 09 月 15 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本次估价的全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为：人民币 叁佰柒拾万元整（RMB 3,700,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 贰万零壹佰零玖元整（RMB 20,109.00）。

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 09 月 30 日起至 2015 年 09 月 29 日止。

(此页无正文)

上海城市房产估价有限公司 (公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一四年九月三十日



关于上海市虹口区曲阳路 910 号 802 室办公 房地产价格补充说明函

沪城估(2019)函字第 0661 号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于 2014 年 09 月 15 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 2135 号），对贵院受理的（2014）浦执字第 7946 号所涉标的物上海市虹口区曲阳路 910 号 802 室办公房地产进行了评估，并于 2014 年 09 月 30 日出具了编号为沪城估（2014）（估）字第 03001 号估价报告。2015 年 3 月 27 日出具了补充说明函。

现接受上海市高级人民法院重新委托（编号：沪高法[2019]委房评第 1160 号），重新评估估价对象于价值时点（2019 年 4 月 29 日）的房地产市场价格。根据实地调查，估价对象现空置。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点（2019 年 4 月 29 日）的市场价值（未考虑可能存在的租约限制）为：人民币 肆佰陆拾壹万元整（RMB 4,610,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 贰万伍仟零伍拾肆元整（RMB 25,054.00）。

本补充说明函与原报告配合使用，有效期为一年（即至 2020 年 4 月 29 日）。

特此说明。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年四月三十日

