

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

本次评估范围为浦东新区（原南汇区）大川公路 2678 弄 1 幢 3 号 301 室（原地址为：惠南镇西乐路 449 弄 1 幢 3 号 301 室）房地产。所在物业名称为“富城小区”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为徐正军、倪春风，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，土地使用权面积为 53.64 平方米，分摊面积为 53.64 平方米，宗地号为南汇区惠南镇 18 街坊 38/10 丘，所属宗地（丘）面积为 6097.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 121.98 平方米，竣工于 1998 年。

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浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：倪志红）。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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2018年11月12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：

房地产总价：人民币叁佰零贰万元整

(RMB3,020,000 元)

建筑面积单价：**RMB24,758 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2019年1月28日起至2020年1月27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：二〇一九年一月二十八日

关于上海市浦东新区(原南汇区)大川公路2678弄1幢3号301
室(原地址为:惠南镇西乐路449弄1幢3号301室)

房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2020)函字第0001号

上海市浦东新区人民法院:

我公司于2018年11月12日接受上海市高级人民法院的委托【沪高法(2018)委房评第2925号】,对贵院受理的(2017)沪0115执2636号一案所涉标的物上海市浦东新区(原南汇区)大川公路2678弄1幢3号301室(原地址为:惠南镇西乐路449弄1幢3号301室)(以下简称“估价对象”)的房地产进行了评估,于2019年01月28日出具了编号为【沪城估(2018)(估)字第03483号】的房地产估价报告。估价对象于价值时点(2018年11月12日)的房地产市场价值为:人民币叁佰零贰万元整(RMB 3,020,000.00)。

现因报告将过有效期,应贵院要求,延长有效期壹年(即至2021年1月27日止)

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。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇二〇年十一月二日

