

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运光路 63 弄 1 号 402 室房地产。所在物业名称为“运四小区”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为谢莹，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，宗地号为虹口区曲阳路街道 292 街坊 16 丘，所属宗地（丘）面积为 1314.00 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 31.65 平方米，竣工于 1983 年。估价对象的室内装饰装修情况设定为一般装修。

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青浦区人民法院、上海市闸北区人民法院、上海市静安区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：乐嘉宏）。估价对象已设定租赁

权(承租方:乐嘉宏)。除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。
应法院要求,本次评估不考虑租约对房地产价值的影响。

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:2019年03月18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、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 壹佰捌拾肆万元整

(RMB 1,840,000 元)

建筑面积单价: RMB 58,136 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04月03日起至2020年04月02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:二〇一九年四月三日



关于上海市虹口区运光路63弄1号402室 房地产的补充说明函

沪城估(2020)函字第0267号

上海市青浦区人民法院:

我公司于2019年3月18日接受上海市高级人民法院的委托(编号:沪高法(2019)委房评第818号),对贵院受理的(2014)青执字第6375号一案所涉标的物(上海市虹口区运光路63弄1号402室)的房地产进行了评估。我公司于2019年4月3日出具了评估报告(沪城估(2019)(估)字第00740号)。估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2019年3月18日)的房地产市场价值为:人民币壹佰捌拾肆万元整(RMB 1,840,000.00)。

因该房地产估价报告将过有效期,应法院要求,现重新评估估价对象于价值时点(2020年3月12日)的房地产市场价值。根据市场调查,并经过综合分析及测算,估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2020年3月12日)的房地产市场价格为:人民币壹佰玖拾伍万元整(RMB 1,950,000.00)。

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2020年3月12日起至2021年3月11日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇二〇年三月十三日