

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锦秋路 699 弄三区 343 号房地产。所在小区名称为“锦秋花园”。该小区处于内外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》,估价对象的权利人为叶景强,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,土地用途为城镇单一住宅,土地使用期限自 2014 年 2 月 17 日至 2068 年 6 月 2 日止,宗地号为宝山区祁连镇 3 街坊 49/1 丘。估价对象所在宗地(丘)面积为 134718 平方米。房屋类型为联列住宅,房屋用途为居住。房屋建筑面积为 135.52 平方米。所属建筑物总层数为 3 层,房屋结构为混合 1,竣工日期:1999 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:北京银行股份有限公司上海分行)。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

应法院要求,本报告的价值时点为完成估价对象实地查勘之日,即:2015年3月5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。

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 叁佰伍拾叁万元整(RMB 3,530,000.00),折合每平方米建筑面积单价:人民币 贰万陆仟零肆拾捌元整(RMB 26,048.00)。

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2015年3月9日起至2016年3月8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: 二〇一五年三月九日

关于上海市宝山区锦秋路 699 弄三区 343 号全幢 房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2017)函字第204号

上海市宝山区人民法院：

我公司于 2014 年 6 月 9 日接受上海市高级人民法院的委托【沪高法(2014)委房评第 1266 号】，对贵院受理的(2013)宝执字第 4435 号一案所涉标的物(上海市宝山区锦秋路 699 弄三区 343 号全幢，以下简称“估价对象”)的房地产进行了估价，并于 2015 年 3 月 9 日出具了编号为沪城估(2014)(估)字第 01815 号的估价报告。估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2015 年 3 月 5 日)的房地产市场价值为：人民币 叁佰伍拾叁万元整 (RMB 3,530,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币 贰万陆仟零肆拾捌元整 (RMB 26,048.00)。

应贵院要求，现重新评估估价对象于价值时点(2017 年 1 月 20 日)的房地产市场价值为：人民币 陆佰陆拾陆万元整 (RMB 6,660,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币 肆万玖仟壹佰肆拾肆元整 (RMB 49,144.00)。

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 2017 年 1 月 20 日起至 2018 年 1 月 19 日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年一月二十日

