

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

本次评估范围为上海市青浦区青浦镇外青松公路6666弄52号1-3层房地产。所在物业名称为“帕缇欧香苑”，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龚■■、■■■■■■，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，土地用途为住宅，宗地号为青浦区工业园区16街坊17/8丘，所属宗地（丘）面积为75448.00平方米，土地使用期限自2003年12月31日至2073年12月30日止。

估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高3层，竣工于2006年。估价对象房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，建筑面积为212.51平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

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查封。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：2019年3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和收益法两种方法进行评估。

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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 柒佰伍拾伍万元整；

(RMB 7,550,000 元)

建筑面积单价：RMB 35,528 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4月16日起至2020年4月15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：二〇一九年四月十六日



关于上海市青浦区青浦镇外青松公路6666弄52号1-3层 房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2022)函字第0014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【沪高法(2019)委房评第819号】，对贵院受理的(2017)沪0118执9731号一案所涉标的物(上海市青浦区青浦镇外青松公路6666弄52号1-3层，以下简称“估价对象”)的房地产进行了估价，并于2019年4月16日出具了编号为沪城估(2019)(估)字第00707号的估价报告，报告已送达贵院。

因估价报告已过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象于价值时点(2022年1月5日)的房地产市场价格。根据市场调查，并经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2022年1月5日)的房地产市场价格为：人民币壹仟零叁拾万元整(RMB 10,300,000.00)。

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2022年1月5日起至2023年1月4日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二二年一月五日

