

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

本次评估范围为浙江省桐庐县富春江镇环城西路100号荣正山水半岛16幢102室、103室居住房地产。所在小区名称为“荣正山水半岛”，该小区处于浙江省桐庐县富春江镇。

根据《桐庐县不动产权属信息查询记录》记载，估价对象的权利人为浙江荣正置业有限公司，土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为住宅用地，所属宗地面积为55949平方米，土地使用期限至2076年10月12日止。

估价对象所在建筑物总高3层。估价对象房屋用途为住宅，建筑面积合计为512.14平方米（其中：102、103室建筑面积均为256.07平方米）。估价对象室内为毛坯，现空置。

根据《桐庐县不动产权属信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象已被崇明县人民法院、上海市虹口区人民法院、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：上海汇金融资担保有限公司）。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4月1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如下：

房地产总价：人民币 柒佰陆拾万元整；

(RMB 7,600,000 元)

详见下表：

地址	房屋用途	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
环城西路 100 号荣正山水半岛 16 幢 102 室	住宅	256.07	380	14840
环城西路 100 号荣正山水半岛 16 幢 103 室	住宅	256.07	380	14840
合计		512.14	760	

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 29 日起至 2020 年 4 月 28 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：二〇一九年四月二十九日

关于浙江省桐庐县富春江镇环城西路100号荣正山水半岛16幢 102室、103室居住房地产评估补充说明函

沪城估(2020)函字第0332号

上海市静安区人民法院：

我公司于2019年4月1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983号)，对贵院受理的(2017)沪0106执8824号一案所涉标的物(浙江省桐庐县富春江镇环城西路100号荣正山水半岛16幢102室、103室)的房地产进行了评估。并于2019年4月29日出具了估价报告，编号为(沪城估(2019)(估)字第01153号)。

现应贵院要求，重新评估估价对象于价值时点(2020年3月23日)房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象在满足原全部限制条件下于价值时点(2020年3月23日)的房地产市场价格为：人民币陆佰柒拾万元整(RMB 6,700,000.00)，详见下表：

地址	房屋用途	建筑面积(M ²)	评估总价(万元)	评估单价(元/M ²)
桐庐县环城西路100号荣正山水半岛16幢102室	住宅	256.07	335	13082
桐庐县环城西路100号荣正山水半岛16幢103室	住宅	256.07	335	13082
合计		512.14	670	

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(即至2021年3月22日止)。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇二〇年三月二十二日

