

致估价委托人函

上海市第一中级人民法院：

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

受上海市第一中级人民法院的委托，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乳山路 506 弄 28 号 102 室房地产。所在物业名称为“上海滩花园洋房”，该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为韩■、韩■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅用地，宗地号为浦东新区洋泾街道 374 街坊 3/2 丘，所属宗地（丘）面积为 87356.00 平方米，土地使用期限自 2010 年 6 月 16 日至 2071 年 10 月 30 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 6 层，竣工于 2005 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 247.49 平方米。因估价对象室内无人开门，估价师未能进入估价对象室内进行实地查勘。经征询法院意见，设定估价对象室内为毛坯。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被贵州省贵阳市中级

人民法院、淮安市淮安区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：北京银行股份有限公司上海分行、罗文武）。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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年7月7日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

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（室内设定为毛坯）如下：

房地产总价：人民币 贰仟肆佰捌拾万元整；

(RMB 24,800,000 元)

建筑面积单价：RMB 100,206 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2020年7月27日起至2021年7月26日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年七月二十七



关于上海市浦东新区乳山路 506 弄 28 号 102 室 房地产评估补充说明函

沪城估(2021)函字第 0847 号

上海市第一中级人民法院：

我公司于 2020 年 6 月 29 日接受贵院的委托，对贵院受理的 **(2019)沪 01 执 361 号** 所涉标的物（上海市浦东新区乳山路 506 弄 28 号 102 室）房地产价值进行评估。评估工作已于 2020 年 7 月 27 日完成，并出具了估价报告（沪城估（2020）（估）字第 02166 号）。

因报告将过有效期，现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点（2021 年 7 月 23 日）的房地产市场价格。根据市场调查，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（2021 年 7 月 23 日）的市场价格为：**人民币 叁仟零捌拾陆万元整（RMB 30,860,000.00）。**

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 2021 年 8 月 2 日起至 2022 年 8 月 1 日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二一年八月二日



关于上海市浦东新区乳山路506弄28号102室 房地产评估补充说明函

沪城估(2022)函字第0032号

上海市第一中级人民法院：

我公司于2020年6月29日接受贵院的委托，对贵院受理的(2019)沪01执361号所涉标的物（上海市浦东新区乳山路506弄28号102室）房地产价值进行评估。评估工作已于2020年7月27日完成，并出具了估价报告（沪城估(2020)(估)字第02166号）。

根据《上海市不动产登记簿》中“文件登记信息”记载：“已拆除附有违法建筑的不动产通知单”。现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点（2022年1月10日）的房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下（包含室内固定装修现值）于价值时点（2022年1月10日）的市场价格为：人民币叁仟零捌拾陆万元整（RMB 30,860,000.00）。

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12日起至2023年1月11日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二二年 月 十二日

