

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵方的委托, 我对宝山区人民法院受理的(2017)沪0113执3676号一案所涉标的物, [REDACTED] 拥有的宝山区三门路489弄11号404室住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的: 评估估价对象房地产市场价值, 为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象:

坐落: 宝山区三门路489弄11号404室

财产范围: 房屋及相应的土地使用权, 包含室内装饰装修。

所在小区名称: 三门路489弄;

建筑面积: 57.83平方米; 用途: 住宅;

土地使用权来源: 划拨; 权属: 产权

价值时点: 2017年8月29日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 于价值时点, 估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为:

总价: 人民币贰佰玖拾叁万捌仟元整 (RMB293.8万元)

地上建筑面积单价: 人民币伍万零捌佰元整 (RMB50800元/平方米)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人: 余晔涵

2017年9月15日

估价结果报告

1 估价委托人

委 托 人：上海市高级人民法院

2 房地产估价机构

估价机构：上海国城土地房地产估价有限公司

单位地址：上海市虹口区黄浦路 99 号 22 楼

法定代表人：余晔涵

营业执照统一社会信用代码：913101187030821889

联 系 人：尤玉琴 联系电话：63830052

估价机构资质：1. 上海市房屋管理局核准

一级房地产估价机构

证书编号：沪房管估证字[2015]16号

2. 中国土地估价师与土地登记代理人协会核准
全国范围内从事土地评估业务土地评估中介机构

注册证号：A201131015

3. 中华人民共和国国家工商行政管理总局核准
全国“守合同重信用”企业

3 估价目的

评估估价对象房地产市场价格，为房地产司法拍卖提供价格参考。

4 估价对象

4.1 估价对象范围

本次估价对象为宝山区三门路489弄11号404室住宅房地产(房屋及相应的土地使用权,包含室内装饰装修)。

4.2 估价对象基本状况

坐落: 宝山区三门路489弄11号404室;

所在小区名称: 三门路489弄;

建筑面积: 57.83平方米;用途: 住宅;

土地使用权来源: 划拨;权属: 产权

4.3 房地产登记和权利状况

根据《上海市不动产登记簿》记载,估价对象登记状况如下:

权利人: [REDACTED]

共有人: ——

房地坐落: 宝山区三门路489弄11号404室

土地状况:

权属性质: 国有

使用权来源: 划拨

用途: 住宅

地号: 宝山区高境镇8街坊199/1丘

宗地(丘)面积: 18758

使用期限: ——

总面积: 25.8

其中独用面积: ——

分摊面积: ——

房屋状况:

幢号: ——

室号或部位: 404

建筑面积: 57.83

类型: 公寓

用途： —— 结构： 混合 1

总层数： 6 竣工日期： 1995 年

面积单位： 平方米

房地产权证号： 宝 2005024752

4.4 估价对象实物状况

4.4.1 土地基本状况

估价对象为宝山区三门路 489 弄 11 号 404 室，宗地所在位置：东至秋阳路，南至政立路，西至吉浦路，北至青石路，所在宗地形状：较规则的几何形状。

估价对象土地使用年限： —— ；所在宗地土地开发程度：红线外（七通）通路、供电、通讯、通上水、通下水、通污水、通燃气，红线内已建成建筑物。

4.4.2 建筑物状况

估价对象所在建筑物为地上 6 层的建筑，建筑物建筑结构为混合，建筑物外墙面为涂料，一梯四户，竣工于 1995 年；估价对象为 404 室，建筑面积 57.83 平方米。配有水、电、煤、通讯等基本配套设施。

根据估价人员的现场查勘，估价对象室内为二室一厅一厨一卫，主卧朝南带南阳台，次卧朝北，客厅居中，有朝西窗，厨房与客厅打通，房间和客厅均铺地板，内墙面为涂料，厨房墙面为瓷砖，卫生间铺地砖，内墙面为瓷砖。

估价对象所在建筑物维护状况一般。

估价对象法定用途为住宅，经估价师现场查勘，估价对象的实际用途为住宅，目前处于闲置状态。

4.5 区位状况

宝山区位于上海市北部，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹