

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我公司对黄浦区人民法院受理的（2020）沪0101执恢20号一案标的物，刘■■、季■■拥有的普陀区梅岭北路1258弄11号201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：普陀区梅岭北路1258弄11号201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：中星海上名庭；

建筑面积：88.36平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2020年4月7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：人民币伍佰捌拾捌万伍仟元整 (RMB588.5 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币陆万陆仟陆佰元整 (RMB66600 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：龙浩

2020年4月29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

地 址：上海市肇嘉浜路 308 号

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：龙浩

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：沪建房估证字【2019】11号

2. 上海市规划和自然资源局核定

土地估价机构

备案编号：2019310002

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

4. 中国土地估价师与土地登记代理人协会核定

A 级资信土地评估中介机构

资信编号：2019A-071

3 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。

4 估价对象

4.1 估价对象范围

本次估价对象为普陀区梅岭北路 1258 弄 11 号 201 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：普陀区梅岭北路 1258 弄 11 号 201 室；

所在小区名称：中星海上名庭；

建筑面积：88.36 平方米；用途：住宅；

土地使用权来源：出让；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：

房地产权证号：普 2015035045

权利人：刘■、季■

共有人：共同共有

房地坐落：普陀区梅岭北路 1258 弄 11 号 201 室

土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权 使用权来源：出让

用途：住宅

地号：普陀区长征镇 210 街坊 7/1 丘

宗地（丘）面积：58384

使用期限：1999-2-17 至 2069-2-16 止

总面积：——

9.2.2 运用收益法得出估价对象的收益价值

9.2.3 分析采用比较法 和收益法 进行估价所获得的估价结果，结合估价对象的实际情况，考虑本次估价目的，最终确定估价对象的房地产市场价值。

10 估价结果

注册房地产估价师遵循估价原则，按照相关的技术标准、规程和规范，评估求得估价对象在全部假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币伍佰捌拾捌万伍仟元整 (RMB588.5 万元)

折合地上建筑面积单价：人民币陆万陆仟陆佰元整 (RMB66600 元/平方米)

11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 弘	3120040063	王弘	2020.4.29
李 波	3120120022	李波	2020.4.29

12 实地查勘期

实地查勘期：2020年4月7日至2020年4月7日

13 估价作业期

估价作业期：2020年4月7日至2020年4月29日。

(以下空白)