

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

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

受上海市宝山区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

本次评估范围为宝山区莲花山路 517 弄 121 号 402 室居住房地产。所在物业名称为“香逸湾(南区)”，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徐■、王■，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，宗地号为宝山区杨行镇 4 街坊 34/15 丘，所属宗地（丘）面积为 30860.00 平方米，土地使用期限自 2008 年 12 月 8 日至 2075 年 3 月 29 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 13 层，房屋类型为公寓，建筑面积为 134.42 平方米，竣工于 2009 年。因估价师无法进入室内查勘，经征询法院意见，估价对象的室内装饰装修情况设定为一般装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：招商银行股份有

限公司上海分行、蒋()。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

本报告以实地查勘完成之日为价值时点,即:2021年9月22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、收益法进行评估。

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:人民币柒佰零肆万元整

(RMB7,040,000元)

建筑面积单价:RMB 52,373元/平方米



7. 特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后,方可使用;

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用;

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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 2021 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 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: 二〇二一年九月三十日

