

## 致估价委托人函

上海市徐汇区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市闵行区银都路 759 弄 189 号 1-3 层房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价目的

因上海市徐汇区人民法院受理的（2018）沪 0104 执 2114 号一案，上海市徐汇区人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为上海市闵行区银都路 759 弄 189 号 1-3 层房地产，权利人为阮■■■、阮■■■、陈■■■，共有情况为共同共有，土地用途为住宅，房屋类型为花园住宅，建筑面积为 379.22 平方米，其中地下建筑面积为 94.62 平方米。

### 三、价值时点

2021 年 11 月 25 日。

### 四、价值类型

房地产市场价值。

### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

### 六、估价结果

上海市闵行区银都路 759 弄 189 号 1-3 层房地产于价值时点 2021 年 11 月 25 日在满足本报告全部假设及限制条件下的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币伍万玖仟壹佰伍拾叁元

(RMB59,153 元/平方米)

总 价 格：人民币贰仟贰佰肆拾叁万贰仟元

(RMB22,432,000 元)



## 七、特别提示

1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

2、本估价报告提供的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在本估价报告使用期限内，估价报告或估价结果未使用之前，如估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

4、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不相一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或变卖时的相应状况不一致。如发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

5、估价对象相关当事人、利害关系人收到本报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本公司于 2020 年 6 月 3 日接受《上海市徐汇区人民法院委托鉴定书》【编号：（2020）0104 委鉴第 18 号】，对估价对象进行房地产市场评估，并出具了《房地产估价报告》{编号：沪国衡估字（2020）第 0165 号}。现我公司出具的房地产估价报告中应用的有效期已过期，应估价委托人的要求，重新出具房地产估价报告。

上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人：谈勇

二〇二一年十二月十七日