

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院受理的（2023）沪0115执1622号一案标的物，福州市闽侯县南屿镇乌龙江南大道58号南屿滨江城（现：阳光城翡丽湾小区）49#楼2505单元成套住宅及49#-51#楼连接体地下室72车位等107个车位（详见房屋明细表）房地产进行了市场价格评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

坐落：福州市闽侯县南屿镇乌龙江南大道58号南屿滨江城（现：阳光城翡丽湾小区）49#楼2505单元及49#-51#楼连接体地下室72车位等107个车位（详见房屋明细表）

财产范围：房屋及相应的土地使用权。

所在小区名称：阳光城翡丽湾；

住宅面积：118.55平方米；用途：成套住宅；

车位：共107个（详见房屋明细表），总面积3910.49平方米，用途：车位

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2023年10月8日

价值类型：市场价格

估价方法：比较法、收益法

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

住宅总价：人民币贰佰零伍万元整 (RMB205 万元)

折合建筑面积单价：人民币壹万柒仟贰佰玖拾贰元整 (RMB17292 元/平方米)

车位总价：人民币壹仟零陆拾捌万伍仟元整 (RMB1068.5 万元)

合计总计：人民币壹仟贰佰柒拾叁万伍仟元整 (RMB1273.5 万元)

车位评估价格明细如下表：

房屋坐落	面积 (平方米)	用途	权力 性质	评估价格 (万元)
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 49#-51#楼连接体地下室 72 车位	26.56	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 49#-51#楼连接体地下室 177 微型车位	18.37	车位	出让/ 其它	8.5
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 1#-48#楼连接体地下室 232 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 49#-51#楼连接体地下室 342 车位	26.56	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 1#-48#楼连接体地下室 13 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 1#-48#楼连接体地下室 30 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 1#-48#楼连接体地下室 43 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 1#-48#楼连接体地下室 44 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城 (现: 阳光城 翡丽湾小区) 1#-48#楼连接体地下室 57 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10

南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城（现：阳光城 翡丽湾小区）1#-48#楼连接体地下室 528 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城（现：阳光城 翡丽湾小区）1#-48#楼连接体地下室 547 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城（现：阳光城 翡丽湾小区）1#-48#楼连接体地下室 548 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城（现：阳光城 翡丽湾小区）1#-48#楼连接体地下室 549 车位	37.21	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城（现：阳光城 翡丽湾小区）52#-55#楼连接体地下室 8 车位	26.93	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城（现：阳光城 翡丽湾小区）52#-55#楼连接体地下室 22 车位	26.93	车位	出让/ 其它	10
南屿镇乌龙江南大道 58 号南屿滨江城（现：阳光城 翡丽湾小区）52#-55#楼连接体地下室 72 车位	26.93	车位	出让/ 其它	10
合计				1068.5

特别提示：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资产评估有限公司

法定代表人：龙浩
2023年10月17日



上海国城土地房地产资产评估有限公司

福州高新区不动产登记和交易中心查询结果证明

编号: 202312070172

根据查询人 上海中富拍卖有限公司 申请, 现将其查询的房屋登记信息情况答复如下

序号	产权状态	权利人	证件号码	不动产坐落	证号	登记时间	面积	用途	权利性质	备注
1	预售 查封	丁玲钦	3501281969 11200521	南屿镇乌龙江南 大道58号南屿滨 江城49#楼2505 单元	YR1319487	2013年10月21日	118.47	普通 住宅	/	上述房产现无抵押登 记信息。2023/6/28 至2026/6/27被上海 市浦东新区人民法院 查封, 查封文号: (2023)沪0115执 1622号、(2023)沪 0115执1622号; 2023/10/7至 2026/10/6被上闽侯 县人民法院查封, 查 封文号: (2023)闽 0121执2946号之二、 (2023)闽0121执 2946号之二。

轮候查封, 从上一次查封失效之日起计算。

(根据查询人要求仅出具上述房产查询结果证明。)

注:

- 1) 以上查询结果系福州高新区不动产登记和交易中心查询机构根据查询时点的档案管理实际情况做出。
(闽侯县(除福州高新区)范围内不动产信息查询请到闽侯县不动产登记和交易中心办理。)
- 2) 本查询结果证明非不动产凭证, 仅供查询者本人参考使用。查询人对上述查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。若泄露本中心概不负责。

福州高新区不动产登记和交易中心

2023年12月07日16时33分53秒

经办人: 吴凡

(51)