

评估报告

上海市宝山区上大路128弄9号301室涉执房地产
处置司法评估的补充说明

上海市黄浦区人民法院:

本公司受上海市黄浦区人民法院的委托[《上海市黄浦区人民法院委托鉴定书》(2020)沪0101执1078号],于2021年12月8日至2022年1月6日对上海市黄浦区人民法院受理的(2020)沪0101执1078号一案所涉标的物(上海市宝山区上大路128弄9号301室房地产,权利人为郭,土地用途为城镇单一住宅,房屋类型为公寓,建筑面积为101.38平方米)的房地产市场价值进行了评估,并出具了《房地产估价报告》[编号:沪国衡估字(2022)第0006号]。

现上述《房地产估价报告》已过期,为配合案件审理及司法处置程序的进行,应估价委托人要求,本公司补充提供估价对象于价值时点2023年10月24日的房地产市场价值。

估价结果如下:

上海市宝山区上大路128弄9号301室房地产于价值时点2023年10月24日的市场价值为:

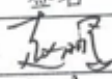

单位价格:每平方米人民币伍万柒仟陆佰伍拾元

(RMB57,650元/平方米)

总价格:人民币伍佰捌拾肆万伍仟元

(RMB5,845,000元)

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵鹏	3120070068		2023年10月31日
张琦	3120180008		2023年10月31日





评估报告

特别提示:

- 1、本补充说明设定估价对象实物状况未发生明显变化。
 - 2、本补充说明需与原报告《上海市宝山区上大路128弄9号301室涉执房地产处置司法评估》[编号:沪国衡估字(2022)第0006号]配合使用。
 - 3、本补充说明使用期限至2024年10月30日止。
- 特此说明

上海国衡房地产估价有限公司

2023年10月31日





评估报告

上海市宝山区上大路128弄9号301室涉执房地产处置司法评估

上海国衡房地产估价有限公司

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院:

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,对上海市宝山区上大路128弄9号301室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

因上海市黄浦区人民法院受理的(2020)沪0101执1078号一案,上海市黄浦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

估价对象为上海市宝山区上大路128弄9号301室房地产,权利人为郭,土地用途为城镇单一住宅,房屋类型为公寓,建筑面积为101.38平方米。

三、价值时点

2021年12月28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

上海市宝山区上大路128弄9号301室房地产于价值时点2021年12月28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:每平方米人民币伍万捌仟元

(RMB58,000元/平方米)

总价格:人民币伍佰捌拾捌万元

(RMB5,880,000元)





评估报告

上海市宝山区上大路128弄9号301室涉执房地产处置司法评估

上海国衡房地产估价有限公司

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。

上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人：谈勇

二〇二二年一月六日