

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

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格进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市黄浦区人民法院的委托，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。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市普陀区金沙江路 2098 弄 53 号 602 室房地产。所在物业名称为“万景园”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为张连松、胡兴丽，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为普陀区长征镇 368 街坊 1/1 丘，所属宗地(丘)面积为 72921.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高 7 层，竣工于 2003 年。估价对象为复式公寓（6 楼复 7 楼），房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 169.64 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被泰州市海陵区人民法院、桐乡市人民法院、乐清市人民法院、上海市黄浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国工商银行股份有限公司上

海市卢湾支行)。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:2024年2月8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、收益法两种方法进行评估。

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(包含室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值)如下:

房地产总价:人民币壹仟壹佰伍拾陆万元整;

(RMB11,560,000元)

建筑面积单价:RMB 68,144 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才会使用;

(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 2024 年 2 月 22 日起至 2025 年 2 月 21 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：二〇二四年二月二十二日

