

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《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，对上海市宝山区宝山九村 31 号 402 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

因上海市奉贤区人民法院受理的（2020）沪 0120 执 7281 号一案，上海市奉贤区人民法院委托本公司对案件所涉房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市宝山区宝山九村 31 号 402 室房地产，权利人为吴■■■，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 111.70 平方米。

三、价值时点

2021 年 3 月 4 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2021 年 3 月 4 日的市场价值。

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

上海市宝山区宝山九村 31 号 402 室房地产于价值时点 2021 年 3 月 4 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币伍万零壹拾元

（RMB 50,010 元/平方米）

总价格：人民币伍佰伍拾捌万陆仟元

（RMB 5,586,000 元）



房地产估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2021）第0055号

估价项目名称：上海市宝山区宝山九村31号402室
房地产市场价值评估

估价委托人：上海市奉贤区人民法院

房地产估价机构：上海国衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蔡朱红 3120040088 赵凯 3120140021

估价报告出具日期：二〇二一年三月十一日

房地产估价报告

估价报告编号：沪国衡估字（2021）第 0055 号

估价项目名称：上海市宝山区宝山九村 31 号 402 室
房地产市场价值评估

估价委托人：上海市奉贤区人民法院

房地产估价机构：上海国衡房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蔡朱红 3120040088 赵凯 3120140021

估价报告出具日期：二〇二一年三月十一日

(一) 估价目的限制说明

本估价报告仅为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考，若用于其他用途或目的，估价报告无效。

(二) 估价报告使用人限制说明

1、估价报告使用人为估价委托人、后期司法处置过程中经估价委托人确认的其他报告使用者。任何未经估价委托人和估价机构确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、本报告不作为任何形式的产权证明。未经估价机构的书面同意，本估价报告的全部或者任何一部分不得用于公开的文件、通告或声明中，也不得以任何方式公开发表。

3、估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容的任何责任。

(三) 估价报告使用期限限制说明

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日2021年3月11日起至2022年3月10日止。

2、超过报告使用期限使用估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

● 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤如下：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率或资本率、收益乘数；5、计算收益价值。

十、估价过程

1、上海市高级人民法院电脑配对摇号；2、确认委托事项、收集资料；3、上海市奉贤区人民法院出具委托鉴定书；4、现场查勘；5、撰写估价报告；6、出具估价报告。

十一、估价结果

上海市宝山区宝山九村 31 号 402 室房地产于价值时点 2021 年 3 月 4 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币伍万零壹拾元

(RMB 50,010 元/平方米)

总 价 格：人民币伍佰伍拾捌万陆千元

(RMB 5,586,000 元)



十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡朱红	3120040088		2021 年 3 月 11 日
赵凯	3120140021		2021 年 3 月 11 日

十三、实地查勘期

本报告的实地查勘期为 2021 年 3 月 4 日。

十四、估价作业期

本次估价作业期为 2021 年 2 月 22 日至 2021 年 3 月 11 日止。