

致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

根据贵院出具的《上海市闵行区人民法院委托审价函》，我公司对（2021）沪 0112 执 3498 号一案所涉标的物“上海市宝山区罗芬路 1288 弄 11 号 402 室居住房地产及 1238 号地下 1 层车位（人防）288”（以下简称估价对象）房地产按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、 估价目的：

房地产市场价值评估，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罗芬路 1288 弄 11 号 402 室居住房地产及 1238 号地下 1 层车位（人防）288，权利人为刘必浩、於琳（共同共有），建筑面积为 116.27 平方米，房屋类型为公寓，房屋用途为居住；1238 号地下 1 层车位（人防）288，建筑面积为 51.97 平方米，房屋类型为其他，房屋用途为特种用途，本次评估财产范围包含房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权、室内装饰装修，不包含动产、债权债务等其他财产和权益。

三、 价值时点：

2023 年 04 月 12 日。

四、 价值类型：

房地产市场价值，估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、 估价方法：

比较法，收益法。

六、 估价结果：

在满足本报告的评估依据、假设和限制条件下，估价对象房地产于价

值时点的估价结果如下：

估价结果一览表

单位：人民币

估价对象	总价（元）	折合建筑面积 单价（元/m ² ）
宝山区罗芬路 1288 弄 11 号 402 室居住房地产	RMB 5,670,000 (大写：人民币伍佰陆拾柒万元整)	48,766
1238 号地下 1 层车位（人 防）288	RMB 150,000 (大写：人民币壹拾伍万元整)	---
合计	RMB 5,820,000 (大写：人民币伍佰捌拾贰万元整)	---

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

3 估价委托人或者评估报告使用人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。

4 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。

5 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。

6 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会使用。

7 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。

特此奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：丁光平

2023 年 04 月 14 日