

致估价委托人函

上海市普陀区人民法院：

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值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市普陀区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为普陀区镇坪路 48 弄 5 号地下车位 1 等 11 处车位房地产。所在物业名称为“嘉富利大厦”，该物业处于内中环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海中润房地产开发有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为划拨，土地用途为商住，宗地号为普陀区石泉路街道 89 街坊 1/1 丘，所属宗地(丘)面积为 4527 平方米。

估价对象建筑面积合计为 [REDACTED] 平方米。详见下表：

房地产坐落	建筑面积(平方米)
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

房地产坐落	建筑面积(平方米)
镇坪路48弄5号地下车位12	65.27

经实地查勘，估价对象所在地下车库已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市普陀区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：周诚良）。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2021年8月3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和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）如下：

房地产总价：人民币 **万元整**；

(RMB 元)



房地产坐落	建筑面积(平方米)	评估总价(万元)
镇坪路48弄5号地下车位12	65.27	65.27

房地产坐落	建筑面积(平方米)	评估总价(万元)
镇坪路48弄5号地下车位12	65.27	42

7. 特别提示

本次估价报告中考虑到地下停车库物业用途的特殊性，以总价“万元/车位”的形式体现地下车位价值。

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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2021年8月19日起至2022年8月18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: 二〇二一年八月十九日

