

关于上海市浦东新区创新西路333弄56号501室

房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2023)函字第2279号

上海市浦东新区人民法院：

我公司于2022年10月17日接受上海市高级人民法院的委托，对贵院受理的(2018)沪0115执5616号一案所涉标的物(上海市浦东新区创新西路333弄56号501室，以下简称“估价对象”)的房地产价值进行了估价，并于2022年10月28日出具了编号为沪城估(2022)(估)字第02070号的估价报告。

因估价报告已过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象于价值时点(2023年11月14日)的房地产市场价格。根据市场调查，并经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2023年11月14日)的房地产市场价格为：人民币陆佰贰拾柒万元整(RMB 6,270,000.00)。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年，即2023年11月14日起至2024年11月13日止。

此致

敬礼！

上海城市房地产估价有限公司

二〇二三年十一月十五日



致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

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

受上海市浦东新区人民法院的委托，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

本次评估范围为浦东新区创新西路 333 弄 56 号 501 室居住房地产。所在物业名称为“唐丰苑”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为潘■■■、金■■■、金■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为配套商品住房，宗地号为浦东新区唐镇 8 街坊 163/6 丘，所属宗地（丘）面积为 73963.50 平方米，土地使用期限自 2016 年 6 月 2 日至 2081 年 3 月 14 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 14 层，竣工于 2014 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 122.11 平方米。由于当事人原因，估价人员无法进入室内查勘。据带看人（张明）介绍，估价对象室内已装修，经征询法院意见，估价对象室内设定为一般装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市浦东新区人

民法院查封。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：2022年10月20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（室内设定为一般装修）如下：

房地产总价：人民币陆佰陆拾玖万元整；

(RMB6,690,000元)

建筑面积单价：RMB 54,787 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 2022 年 10 月 28 日起至 2023 年 10 月 27 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: 二〇二二年十月二十八日

