致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《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，对上海市宝山区真金路1039弄74号601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

因上海市黄浦区人民法院受理的（2021）沪0101执6182号一案，上海市黄浦区人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，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真金路1039弄74号601室房地产，权利人为蔡[redacted]，土地用途为城镇单一住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为133.54平方米。

三、价值时点

2021年12月6日。

四、价值类型

房地产市场价值。

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

上海市宝山区真金路1039弄74号601室房地产于价值时点2021年12月6日在满足本报告全部假设及限制条件下的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币伍万捌仟陆佰陆拾元

（RMB58,660元/平方米）

总 价 格：人民币柒佰捌拾叁万叁仟元

（RMB7,833,000元）

七、特别提示

1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

2、本估价报告提供的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在本估价报告使用期限内，估价报告或估价结果未使用之前，如估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

4、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不相一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或变卖时的相应状况不一致。如发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

5、估价对象相关当事人、利害关系人收到本报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人：谈勇

二〇二一年十二月二十四日