

致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

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，对上海市浦东新区清溪路 400 弄 4 号 401 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

因上海市浦东新区人民法院受理的(2021)沪 0115 执 11136 号一案，上海市浦东新区人民法院委托本公司对估价对象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

估价对象为上海市浦东新区清溪路 400 弄 4 号 401 室房地产，权利人为李■■■■，无共有情况，土地用途为住宅，房屋类型为公寓，建筑面积为 50.85 平方米。

三、价值时点

2022 年 8 月 19 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

上海市浦东新区清溪路 400 弄 4 号 401 室房地产于价值时点 2022 年 8 月 19 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：每平方米人民币肆万肆仟零玖拾元

(RMB 44,090 元/平方米)

总 价 格：人民币贰佰贰拾肆万贰仟元

(RMB 2,242,000 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

二〇二二年八月三十日

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

- 1、 委托单位：上海市浦东新区人民法院
- 2、 联系地址：浦东新区丁香路 611 号
- 3、 联系人：王法官
- 4、 联系电话：38794518

二、 房地产估价机构

- 1、 机构名称：上海国衡房地产估价有限公司
- 2、 办公地址：上海市浦东新区浦东大道 1868 号 9 楼
- 3、 法定代表人：谈勇
- 4、 备案等级：一级
- 5、 证书编号：沪建房估证字[2022]09 号
- 6、 证书有效期限：2022 年 07 月 20 日至 2025 年 07 月 19 日
- 7、 统一社会信用代码：913101101338007304
- 8、 联系电话：（8621）-58755972
- 9、 联系人：汪佳洁

三、 估价目的

因上海市浦东新区人民法院受理的（2021）沪 0115 执 11136 号一案，上海市浦东新区人民法院委托本公司对估价对象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。

四、 估价对象

1、 估价对象范围

本次评估的估价对象为上海市浦东新区清溪路 400 弄 4 号 401 室房地产，包括房屋建筑物产权及其分摊的土地使用权价值，包含室内不可移动的装修残值。

2、 房地产概况

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象登记状况如下：

（1）房屋登记状况

房屋坐落：清溪路 400 弄 4 号 401 室

幢号：4号

部位：401室

建筑面积：50.85平方米

房屋类型：公寓

房屋结构：混合1

所有权来源：买卖

竣工日期：1990年

房屋用途：居住

总层数：6

(2) 土地登记状况

土地宗地号：浦东新区高桥镇43街坊23丘

土地权属性质：国有建设用地使用权

使用权取得方式：出让

土地用途：住宅

宗地（丘）面积：5727.00平方米

3、房地产权利状况

根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象土地为国有土地，土地使用权人及房屋所有权人为李■■■■，无共有情况，房地产权证号为沪（2018）浦字不动产权第014698号。

截止至价值时点，根据《上海市不动产登记簿》，估价对象存在房地产抵押状况和房地产权利限制状况，无资料显示其存有租赁状况、用益物权及其占有使用情况等情况。本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估不考虑房地产抵押担保状况、房地产权利限制状况及其他优先受偿权对房地产价格的影响，且在无估价委托人出具有关说明或提供相关资料的情况下，本次评估假设估价对象无租赁状况、用益物权及其占有使用情况。

4、房地产利用现状

估价对象法定用途为居住，根据估价师现场查勘，估价对象现状用途与法定用途相一致。

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、上海市浦东新区人民法院出具委托书；4、现场查勘；5、撰写评估报告；6、出具报告。

十一、估价结果

上海市浦东新区清溪路 400 弄 4 号 401 室房地产于价值时点 2022 年 8 月 19 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：每平方米人民币肆万肆仟零玖拾元

(RMB 44,090 元/平方米)

总 价 格：人民币贰佰贰拾肆万贰仟元

(RMB 2,242,000 元)



十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾 娟	3120040089		2022 年 8 月 30 日
汪佳洁	3120190028		2022 年 8 月 30 日

十三、实地查勘期

本报告的实地查勘期为 2022 年 8 月 19 日。

十四、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 8 月 9 日至 2022 年 8 月 30 日止。