

## 致估价委托人函

### 上海市嘉定区人民法院:

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

受上海市嘉定区人民法院的委托,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

本次评估范围为嘉定区华江支路677弄66号904室居住房地产。所在物业名称为“中星海兰苑”,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宋,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,土地用途为住宅,宗地号为嘉定区江桥镇勤丰村33丘,所属宗地(丘)面积为80225.00平方米,土地使用期限自2005年12月12日至2075年12月11日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构,总高9层,房屋类型为公寓,房屋用途为居住,建筑面积为99.61平方米,竣工于2009年。经实地查勘,估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载,估价对象已被嘉定区人民法院、宝山区人民法院、黄浦区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵

押权人：富登投资信用担保有限公司上海分公司)。除此之外，估价对象未见其他权利限制状况。

### 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、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（包含室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值）如下：

房地产总价：人民币伍佰零玖万元整

(RMB5,090,000元)

建筑面积单价：RMB 51,099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

后才可使用；

(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会使用；

(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8月12日起至2023年8月11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：二〇二二年八月十二日

