

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泥城镇泥城路9弄7号401室房地产。所在物业名称为“泥城苑”，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柳■■■，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，宗地号为泥城镇13街坊6/11丘，所属宗地（丘）面积为38535平方米，土地使用期限自2012年1月11日至2071年7月29日止。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高6层，竣工于2011年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为91.56平方米。经实地查勘，估价对象室内毛坯。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市黄浦区人民法院、上海市浦东新区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海农村商业银行股份有限公司浦东分行）。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（室内毛坯）如下：

房地产总价：人民币壹佰柒拾玖万元整；

(RMB1,790,000元)

建筑面积单价：RMB 19,550 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 27 日起至 2023 年 10 月 26 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: 二〇二二年十月二十七日