

致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

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值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市闵行区人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浙江省嘉善县魏塘街道瑞香花园2幢1单元1501室居住房地产。所在物业名称为“瑞香花园”，该物业处于浙江省嘉善县魏塘街道。

根据法院提供的《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象土地使用权人为吴[]、邓[]，土地用途为住宅用地，分摊土地面积为11.42平方米，土地使用期限为70年，土地使用期限自2009年7月17日至2079年7月16日止，规划用途为住宅。

估价对象的房屋所有权人为吴[]、邓[]，房屋共有情况为共同共有，登记类型为转移登记，取得方式为买卖，规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为砼，所在层/层数为15/17，建筑面积为120.45平方米，专有建筑面积为95.71平方米，竣工时间为2012-01-01，不动产权证书号为浙(2017)嘉善县不动产权第0023387号。

经实地查勘，估价对象室内为毛坯，现空置。

根据法院提供的相关资料记载,估价对象已被嘉善县人民法院、上海市徐汇区人民法院、上海市闵行区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:中国 ██████████ 嘉善支行)。除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。详见报告附件《关于(2020)沪0112执5162号的告知单》。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2021年3月1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如下:

房地产总价:人民币 壹佰玖拾柒万元整;

(RMB 1,970,000 元)

建筑面积单价: RMB 16,355 元/平方米。

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

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2021年3月10日起至2022年3月9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:二〇二一年三月十日

