

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

本次评估范围为嘉定区真南路 4233 弄 317 号 102 室房地产。所在物业名称为“金地格林春晓”，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赵■■■、江■■■、赵■■■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为花园公寓住宅，宗地号为嘉定区南翔镇 10 街坊 44/1 丘，所属宗地（丘）面积为 135479 平方米，土地使用期限自 2002 年 7 月 15 日至 2063 年 1 月 15 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 4 层，竣工于 2005 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 176.43 平方米。估价师无法进入室内，应法院要求，本次评估参考估价对象 2017 年 3 月 22 日现场勘查时的室内状况，即室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值（如地暖、立式空调、挂壁式空调、嵌入式空调、电热水器、燃气热

水器、抽油烟机、燃气灶、嵌入式烤箱、嵌入式消毒柜等)。

根据《上海市不动产登记簿》记载,估价对象已被浦东新区人民法院、青浦区人民法院、闵行区人民法院、吉林省四平市铁东区人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:交通银行股份有限公司上海浦东分行)。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3月6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(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:人民币壹仟零捌万元整;

(RMB10,080,000元)

建筑面积单价:RMB 57,133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;