

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金葵路 945 弄 13 号 401 室居住房地产。所在小区名称为“金葵新城（西区）”，该物业处于中外环线之间。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为王■■■■，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，土地用途为住宅用地，宗地号为浦东新区金桥镇王家桥村 60/3 丘，所属宗地（丘）面积为 69287.00 平方米，土地使用期限自 2017 年 6 月 9 日至 2069 年 5 月 24 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 11 层，房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 84.57 平方米，竣工于 2012 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：■■■■银行股份有

限公司上海分行、凡()。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9月8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:人民币伍佰贰拾玖万元整

(RMB5,290,000元)

建筑面积单价:RMB 62,552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;