

致估价委托人函

上海市青浦区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市浦东新区明月路188弄22号102、102A、102B室及架空车库1B20车位房地产市场价值进行评估，现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市青浦区人民法院受理的(2021)沪0118执恢1824号一案，上海市青浦区人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为上海市浦东新区明月路188弄22号102、102A、102B室及架空车库1B20车位房地产，权利人为郑[]、陈[]共有情况为共同共有，土地用途为住宅，明月路188弄22号102、102A、102B室房屋类型为公寓，建筑面积为349.65平方米，其中地下建筑面积为58.09平方米；架空车库1B20车位房屋类型为其他，建筑面积为42.42平方米。

三、价值时点

2022年2月11日。

四、价值类型

房地产市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市浦东新区明月路188弄22号102、102A、102B室及架空车库1B20车位房地产于价值时点2022年2月11日在满足本报告全部假设及限制条件下的市场价值为：

总价格：人民币叁仟叁佰肆拾捌万肆仟贰佰元
(RMB 33,484,200元)

具体详见下表：

序号	部位	建筑面积 (平方米)	折合地上建筑面积 单价(元/平方米)	总价 (万元)
1	明月路188弄22号102、102A、102B室	349.65平方米,其中 地上建筑面积 为291.56平方米	113130	3294.42
2	架空车库1B20车位	42.42	—	50
合计				3348.42

七、特别提示

- 1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。
- 2、本估价报告提供的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
- 3、在本估价报告使用期限内，估价报告或估价结果未使用之前，如估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。
- 4、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或变卖时的相应状况不一致。如发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。
- 5、估价对象相关当事人、利害关系人收到本报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
- 6、根据《上海市房地产权属登记簿》显示：估价对象明月路188弄22

号102、102A、102B室附有违法建筑，根据有关政策，违法建筑可能对于产权变更登记有一定的影响，本次评估不考虑该因素对房地产价格的影响。

上海国统房地产估价有限公司

法定代表人：谈勇

二〇二二年二月二十一日