

## 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

受上海市浦东新区人民法院的委托，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

本次评估范围为浦东新区金高路 1617 弄 138 号全幢房地产。所在物业名称为“蔷薇绅邻”，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肖、彭、肖，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，宗地号为浦东新区金桥镇 105 街坊 62 丘，所属宗地（丘）面积为 99685.00 平方米，土地使用期限自 2010 年 6 月 23 日至 2071 年 7 月 24 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2004 年。估价对象房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 489.87 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。本次评估包含室内固定装修及部分设施设备现值（如中央空调、地暖等）。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被厦门市中院、浦东

法院、松江区人民法院、虹口区人民法院、福建省厦门市思明区人民法院、上海市静安区人民法院、上海市宝山区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：江苏银行股份有限公司上海分行、陈 ）。详见报告附件上海市房地产登记簿抵押及查封信息。

根据《上海市不动产登记簿》中“文件登记信息”记载，估价对象“附有违法建筑的不动产通知单”。经征询法院意见，本次评估不考虑此因素对价值的影响。

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

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2021年3月4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（包含室内固定装修及部分设施设备现值）如下：

房地产总价：人民币 叁仟陆佰零捌万元整；

(RMB 36,080,000 元)

建筑面积单价：RMB 73,652 元/平方米。

(以下空白)

