

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

本次评估范围为奉贤区德丰路 199 弄 16 号 1_3 层房地产。所在物业名称为“南郊美墅”，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李■■■、戴■■■，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，宗地号为奉贤区江海镇 12 街坊 2/16 丘，所属宗地（丘）面积为 58456.00 平方米，土地使用期限自 2010 年 6 月 13 日至 2075 年 9 月 8 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 350.15 平方米（其中地上建筑面积为 289.35 平方米，地下建筑面积 60.80 平方米）。经实地查勘，估价对象室内局部已装修（第 1、2 层为居家装修，地下室与第 3 层均为毛坯，室内部分设施设备已拆除）。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市奉贤区人民

法院、江苏省启东市人民法院、上海市金山区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市闵行区人民法院、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：平安银行股份有限公司上海分行）。详见报告附件估价对象权属证明复印件。

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5月14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）如下：

房地产总价：人民币 壹仟陆佰陆拾伍万元整；

(RMB 16,650,000 元)

建筑面积单价：RMB 47,551 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5月28日起至2022年5月27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：二〇二一年五月二十八日

