

---

## 上海科东房地产土地估价有限公司

### 关于对沪科东房估字（2018）FC 第 0309 号《上海市金山 区石化东礁二村 45 号 402 室居住房地产估价》中估价对 象地下室情况的说明

上海市金山区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2018）委房评第 2655 号的《委托司法鉴定函》的委托，对上海市金山区人民法院受理案件所涉标的物（上海市金山区石化东礁二村 45 号 402 室居住房地产）进行评估。

2018 年 11 月 9 日，我公司已出具《上海市金山区石化东礁二村 45 号 402 室居住房地产估价》（沪科东房估字（2018）FC 第 0309 号）。根据《上海市不动产登记簿》[NO: 201809926429、201809926430]记载，估价对象房屋坐落于金山区石化东礁二村 45 号 402 室，建筑面积为 129.08 平方米。根据估价师现场查勘，估价对象带有一间地下室，《上海市不动产登记簿》中未见记载该地下室，地下室实景照片详见下图。



---

根据估价师现场查勘及调查,估价对象所在小区每套住宅均带地下室。本次估价采用的可比实例与估价对象位于同一小区,可比实例均带有地下室,成交价格均为包含地下室价值的价格,故估价对象与可比实例价值内涵均为含地下室价值的价格,即本次评估价值已包含地下室价值。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司  
二〇一九年五月十四日

