

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院：

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

受上海市高级人民法院的委托，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

本次评估范围为松江区乐都支路2弄7号101室房地产。所在物业名称为“凤凰新村西苑”，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钱雪凤，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为住宅，宗地号为松江区松江镇14街坊10/1丘，所属宗地（丘）面积为4272.00平方米。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高5层，竣工于1999年。估价对象房屋类型为新工房2，建筑面积为111.57平方米。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市松江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：张学东）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

根据法院提供的《租赁合同》（复印件）记载，“房屋租赁期为15年，

自2010年3月10日起至2025年3月9日止”。“月租金为2000元，双方议定首期付3个月，另付6000元押金以后按每3个月结算一次，提前10天支付下一次房租，押金不变”。

### 3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2019年10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且已考虑租约影响）如下：

房地产总价：人民币 叁佰贰拾贰万元整；

(RMB 3,220,000 元)

建筑面积单价：RMB 28,861 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2019年11月9日起至2020年11月8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：二〇一九年十一月九日

