

致估价委托人函

上海市松江区人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市松江区三新北路 900 弄 1039 号地下 1、1 层商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市松江区三新北路 900 弄 1039 号地下 1、1 层商业房地产估价。

二、估价委托人：上海市松江区人民法院

三、估价对象

(一) 名称及坐落：估价对象所在物业名称为“泰晤士小镇”，坐落于上海市松江区三新北路 900 弄。

(二) 范围：估价对象为上海市松江区三新北路 900 弄 1039 号地下 1、1 层房屋建筑物和松江区方松街道 1 街坊 22/4 丘中估价对象相应的国有转让土地使用权。

(三) 规模：

1、建筑物规模：上海市松江区三新北路 900 弄 1039 号地下 1、1 层建筑面积为 249.63 平方米。

2、土地规模：松江区方松街道 1 街坊 22/4 丘的宗地（丘）面积为 78862.00 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

(四) 用途：

1、房屋用途：店铺

2、土地用途：商住综合用地

(五) 房地产权利人：上海桑■■■■■■有限公司

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

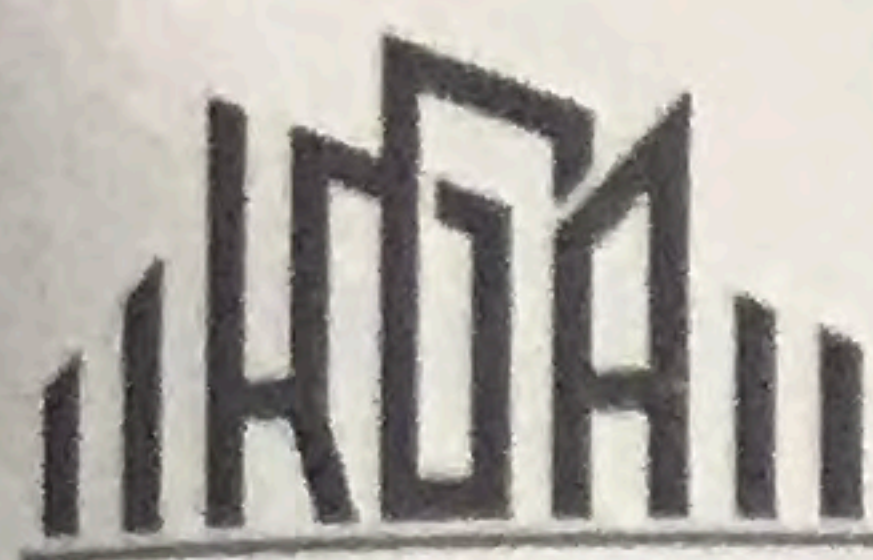
五、价值时点

2020 年 9 月 24 日

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市松江区三新



北路 900 弄 1039 号地下 1、1 层商业房地产（土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为商住综合用地，土地使用期限为 2006-11-28 至 2053-11-27 止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有商业用房；房屋用途为店铺，房屋类型为店铺，竣工于 2006 年）于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有转让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金額。估价结果中包含室内固定装修价值，不包含两台大金空调及可移动的办公、商业物品等价值。

七、估价方法

比较法、收益法

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币伍佰陆拾伍万壹仟元整（RMB: 565.1 万元）。

具体如下表：

币种：人民币

估价结果	估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	565.1
	总价大写	伍佰陆拾伍万壹仟元整
	单价（元/m ² ）	22638

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2021 年 10 月 11 日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二〇年十月十二日