

## 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

本次评估范围为上海市松江区泗泾镇泗砖路1弄101号1-3层及320号1-3层房地产。所在物业名称为“泗砖路1弄”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，泗砖路1弄101号1-3层的权利人为童■■■■，泗砖路1弄320号1-3层的权利人为陈■■■■。估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为商业用地，宗地号为松江区泗泾镇17街坊51/1丘，所属宗地（丘）面积为61921.00平方米，土地使用期限自2004年2月20日至2044年2月19日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高3层，竣工于2005年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺。泗砖路1弄101号1-3层建筑面积为174.00平方米，泗砖路1弄320号1-3层建筑面积为140.73平方米。

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、上海市闵行区人民法院、福建省建瓯市人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：浙商银行股份有限公司上海闵行支行、严■■■■）。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 2019 年 7 月 3 日为价值时点。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

### 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如下：

房地产总价：人民币 肆佰零壹万元整。

(RMB 4,010,000 元)

序号	估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )
1	泗砖路 1 弄 101 号 1-3 层	174.00	227	13046
2	泗砖路 1 弄 320 号 1-3 层	140.73	174	12364
	合计	314.73	401	

### 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 7 月 8 日起至 2020 年 7 月 7 日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一九年七月八日