

## 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佘山镇林荫新路255弄49号全幢花园住宅房地产。所在物业名称为“佘山月湖山庄”，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严亦铭，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，土地用途为商品住宅，宗地号为松江区佘山镇14街坊129丘(44)，所属宗地(丘)面积为213954.00平方米，土地独用面积为2455.5平方米，土地使用期限自2001年12月28日至2071年12月29日止。

估价对象所在建筑物为混合1结构，总高2层，房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为699.78平方米(地上二层、地下一层)，竣工于2004年。估价对象室内为毛坯状态。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被黄浦法院查封，估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人：招商银行股份有限公司上海南西



支行)。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：2019年11月6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、收益法进行评估。

### 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 叁仟壹佰捌拾柒万元整

(RMB 31,870,000 元)

建筑面积单价：RMB 45,543 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12月4日起至2020年12月3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：二〇一九年十二月四日