

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格，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泗泾镇泗砖路1弄27号1_3层房地产。所在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吴■■■、倪■■■，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，建筑面积为140.53平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修，且已出租。应一方当事人要求，经法院确认，本次评估总价中包含室内固定装修现值，且不考虑租约限制。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被浦东新区法院、上



海市黄浦区人民法院、北京市石景山区人民法院(委托松江法院送达)查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:平[REDACTED]行、杨[REDACTED])。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:2020年4月21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)如下:

房地产总价:人民币 壹佰玖拾叁万元整;

(RMB 1,930,000 元)

建筑面积单价: RMB 13,734 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2020年4月27日起至2021年4月26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:二〇二〇年四月二十七日

