

## 致估价委托人函

### 上海市金山区人民法院：

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

受上海市金山区人民法院的委托，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泗泾镇泗陈公路 1888 弄 28 号 1-3 层居住房地产。所在物业名称为“山水四季城”，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吴 、黄 ，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，土地用途为居住，宗地号为松江区泗泾镇 8 街坊 83 丘，所属宗地（丘）面积为 81339.00 平方米，土地使用期限自 2003 年 12 月 6 日至 2073 年 12 月 5 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 3 层（有一地下室），竣工于 2009 年。估价对象房屋类型为联列住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 326.47 平方米（其中地下建筑面积为 87.44 平方米）。经实地查勘，估价对象室内已装修。据带看人时 介绍，估价对象现有人使用。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被天津市北辰区人民

法院、金山法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国银行股份有限公司上海市 支行、时 ）。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12月16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（包含固定装修）如下：

房地产总价：人民币玖佰捌拾捌万元整；

(RMB9,880,000元)

建筑面积单价：RMB 30,263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12月22日起至2021年12月21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：二〇二〇年十二月二十二日