

## 致估价委托人函

### 上海市青浦区人民法院：

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

受上海市青浦区人民法院的委托，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

本次评估范围为上海市青浦区青浦镇胜利路 83、85 号房地产，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袁■■■，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地号为青浦区青浦镇胜利路 17 丘。

估价对象所在建筑物为混合一等结构，总高 2 层。估价对象位于第 1-2 层，房屋类型为店铺，房屋实际用途为商业，建筑面积为 166.06 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修，目前作为“袁记食府”使用。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市青浦区人民法院查封。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：2021 年 2 月 19 日。

#### 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(包含室内固定装修现值)如下:

房地产总价: 人民币 肆佰零伍万元整;

(RMB 4,050,000 元)

建筑面积单价: RMB 24,389 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 2021 年 2 月 24 日起至 2022 年 2 月 23 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: 二〇二一年二月二十四日

