

## 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格进行了评估，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格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为金山区枫泾镇中大街203弄5号1\_2层等8套房地产。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陈XX，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，宗地号为金山区枫泾镇906街坊3/10丘，所属宗地（丘）面积为484.00平方米，使用权面积为415.00平方米，土地使用期限自2009年9月17日至2049年8月12日止。

估价对象所在建筑物为混合2结构，总高2层，竣工于1975年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，总建筑面积为509.42平方米（详见下表）。经实地查勘，估价对象室内已装修。

序号	地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	中大街203弄5号1_2层	51.58
2	中大街203弄7号1_2层	52.74
3	中大街203弄9号1层	51.30



序号	地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
4	中大街 203 弄 11 号 1 层	48.88
5	中大街 203 弄 13 号 1 层	48.88
6	中大街 203 弄 15 号 1 层	77.60
7	中大街 203 弄 17、19 号 1 层	82.37
8	中大街 199 号 2 层	96.07
	合计	509.42

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市金山区人民法院、天台县人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：上海[ ]银行有限责任公司枫泾支行、沈[ ]）。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

本报告以实地查勘完成之日为价值时点，即：2022年9月29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、标准价调整法进行评估。

### 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 柒佰捌拾肆万元整

(RMB 7,840,000 元)

序号	地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	中大街 203 弄 5 号 1、2 层	51.58	73	14153
2	中大街 203 弄 7 号 1、2 层	52.74	74	14031
3	中大街 203 弄 9 号 1 层	51.30	90	17544
4	中大街 203 弄 11 号 1 层	48.88	86	17594
5	中大街 203 弄 13 号 1 层	48.88	86	17594
6	中大街 203 弄 15 号 1 层	77.60	135	17397
7	中大街 203 弄 17、19 号 1 层	82.37	142	17239
8	中大街 199 号 2 层	96.07	98	10201
	合计	509.42	784	



## 7. 特别提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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 2022 年 12 月 5 日起至 2023 年 12 月 4 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: 二〇二二年十二月五日

