

## 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卫零北路 168 弄 7 号 1\_3 层房地产。所在物业名称为“金山银海”，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上海  
公司，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，土地用途为办公楼，宗地号为金山区山阳镇 7 街坊 51/30 丘，所属宗地（丘）面积为 17092.00 平方米，土地使用期限自 2017 年 5 月 5 日至 2059 年 10 月 22 日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高 3 层，估价对象位于第 1\_3 层，无地下室，竣工于 2017 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，建筑面积为 287.17 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。

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、济南市天桥区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国  
支行）。



据法院提供相关资料:

《房屋租赁合同》，承租人为张，房屋坐落于上海市金山区卫零北路168弄7号1\_3层（建筑面积为287.17平方米）。租赁合同期限为10年，自2016年10月1日起至2026年9月30日止；房租：每年租金12万元整，其中3万元为消费卡，实际支付9万元房租。租金10年一次性付清。

《客户交易详细信息》记载交易信息共三笔，分别为2016年9月27日，一笔交易金额为人民币叁拾万元整；2016年9月30日，两笔交易金额均为人民币叁拾万元整，共计人民币陆拾万元整。

截止2016年9月30日其租金已一次性付清（其中消费卡人民币叁拾万元整、实际支付房租人民币玖拾万元整）。

应法院要求，本次评估需考虑租赁对房地产价值的影响。

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：2024年1月18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（包含室内固定装修及部分不易移动的设施设备现值，考虑租约影响）如下：

房地产总价：人民币陆佰捌拾壹万元整；

(RMB6,810,000 元)

建筑面积单价：RMB 23,714 元/平方米。



## 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2024年1月31日起至2025年1月30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：二〇二四年一月三十一日

