

致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

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

受上海市闵行区人民法院的委托，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

本次评估范围为闵行区顾戴路 2199 弄 99 号全幢房地产。所在物业名称为“圣陶沙花园”，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，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地号为闵行区莘庄镇 236 街坊 9/1 丘，所属宗地（丘）面积为 221901 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2000 年。估价对象房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 272.06 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，估价对象已被苏州工业园区人民法院、上海市浦东新区人民法院、上海市闵行区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中国民生银行股份有限公司上海分行、郑国荣）。

据估价师现场查勘，估价对象已出租，应法院要求，考虑租赁对价值的影响。据法院提供的《房屋租赁合同》记载，承租方为史，租金为每月10000元，租赁期自2012年8月20日至2027年8月19日。付款方式为每3月一付。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年11月23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（室内设定为一般装修）如下：

房地产总价：人民币壹仟柒佰柒拾壹万元整；

(RMB17,710,000 元)

建筑面积单价：RMB 65,096 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11月27日起至2021年11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：二〇二〇年十一月二十七日