

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

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

受上海市高级人民法院的委托，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

本次评估范围为江苏省苏州市吴江区盛泽镇南环路北侧（绿舜花园 41 号）房地产。所在物业名称为“绿舜花园”，该物业处于江苏省苏州市吴江区盛泽镇。

根据法院提供的《不动产登记簿查询记录》（复印件）记载，估价对象房屋的使用权人为唐■■■、沈■■■，土地使用权人为唐■■■，土地性质为国有建设用地使用权，土地用途为住宅用地（50），土地面积为 272.4 平方米，土地使用起止期限：2070 年 10 月 19 日止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 2 层。估价对象房屋类型为成套住宅，房屋用途为居住，建筑面积为 286.48 平方米。经实地查勘，估价对象室内已装修。现为一方当事人居住。

根据法院提供的《不动产登记簿查询记录》（复印件）记载，估价对象房屋已分别被上海市青浦区人民法院、苏州市吴江区人民法院、苏州工业

园区人民法院查封，估价对象土地已被苏州市吴江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：江苏吴江农村商业银行股份有限公司舜湖支行）。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5月22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设施、设备现值）如下：

房地产总价：人民币 叁佰伍拾伍万元整；

(RMB 3,550,000 元)

建筑面积单价：RMB12,392 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6月9日起至2021年6月8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：二〇二〇年六月九日