



## 致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等有关法律法规和技术标准，对上海市奉贤区新四平公路 2380 号 47 幢全幢的花园住宅房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称：上海市奉贤区新四平公路 2380 号 47 幢全幢花园住宅房地产估价。

二、估价委托人：上海市奉贤区人民法院。

三、估价对象：坐落于上海市奉贤区新四平公路2380号“鑫海雅苑”小区内，估价对象为奉贤区新四平公路2380号47幢全幢建筑物及奉贤区四团镇2街坊35/2丘中估价对象相应的土地使用权，权利人为吴方、王静、吴俏俏，建筑面积为272.59平方米，竣工日期为1997年，房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，土地用途为商业服务用地。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：2020年12月22日。

六、价值类型：

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市奉贤区新四平公路 2380 号 47 幢全幢花园住宅房地产（土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为商业服务用地，土地使用期限为 2007-9-15 至 2048-4-12 止，土地开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅小区；房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，竣工日期为 1997 年），于价值时点（2020 年 12 月 22 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有转让土地使用权的市场价值；该市场价值为包含增值税的价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的





金额。估价结果中包含室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法。

八、估价结果如下：

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币肆佰贰拾柒万元整（RMB:427.0万元）。

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价（万元）		427.0
	总价大写		肆佰贰拾柒万元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		15665

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2021年12月28日止。另请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二〇年十二月二十九日

