

## 致估价委托人函

### 上海市松江区人民法院：

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

受上海市松江区人民法院的委托，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

本次评估范围为松江区涑亭北路 99 弄 3 号 401 室房地产。所在物业名称为“上海奥林匹克花园”，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上海 [REDACTED] 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，土地用途为商品住宅，宗地号为松江区九亭镇 1 街坊 35/1 丘，所属宗地（丘）面积为 198650.00 平方米。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 5 层，竣工于 2002 年。估价对象房屋类型为公寓，房屋用途为居住，建筑面积为 120.77 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松江区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：[REDACTED] 公司）。

据法院提供相关资料:

《房屋租赁合同》,承租人为陈秀云,房屋坐落于上海市松江区九亭镇涑亭北路99弄奥林匹克花园3号401室(建筑面积为120.77平方米)。据《房屋租赁合同》记载:“该房屋月租金按4000元/月计算,介于甲方尚欠乙方人民币:500000元,大写:伍拾万元整,故2015年7月20日-2025年7月19日无需另行支付甲方租金(一次性抵扣甲方欠款为租金),直至全部抵扣后本协议自动失效(抵扣期超过十年的,租期自动延续,本协议继续有效)或乙方如需继续使用本房屋,届时按4000元/月支付给甲方。”

应法院要求,本次评估需考虑租赁对价值的影响。

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:2022年6月30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,考虑租约影响)如下:

房地产总价:人民币陆佰零贰万元整;

(RMB6,020,000元)

建筑面积单价:RMB 49,847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