

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2015)委房评第 3274 号]的委托，我对上海市金山区人民法院受理的()一案所涉标的物“上海市金山区蒙山路 1291 弄 23 号 1102+跃层”房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

(一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供参考。

(二) 估价对象

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为李德良，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商品住宅；估价对象房屋建筑面积 197.59 平方米，房屋类型为公寓，用途为居住，结构为钢混，总高 12 层，竣工于 2005 年。

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2015 年 12 月 3 日。

关于《上海市金山区蒙山路1291弄23号1102室+跃层居住 房地产估价报告》的补充说明

上海市高级人民法院：

根据委托司法鉴定函〔沪高法(2015)委房评第 3274 号〕的委托，我公司已于 2015 年 12 月 3 日对位于上海市金山区蒙山路 1291 弄 23 号 1102 室+跃层居住房地产进行了现场查勘并出具了房地产估价报告〔报告编号：浦新估字(2015)第 B0314-1 号〕，估价结果为人民币 1,880,000 元(大写：人民币壹佰捌拾捌万元整)；价值时点为 2015 年 12 月 3 日。

现因委托方案执行需要评当前(以 2016 年 9 月 26 日为价值时点)的房地产市场价格，估价人员对估价对象周边类似房地产市场行情重新进行了调查，经测算估价对象于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价格：人民币 3,575,000 元，

(大写：人民币叁佰伍拾柒万伍仟元整)，

折合建筑面积单价：18093 元/平方米

同时报告使用期限调整至 2017 年 9 月 26 日。(备注：本补充说明需与《上海市金山区蒙山路 1291 弄 23 号 1102 室+跃层居住房地产估价报告》〔报告编号：浦新估字(2015)第 B0314-1 号〕配合使用)。

特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2016 年 9 月 27 日

