

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(2017)委房评第1682号]的委托，我对浦东新区人民法院受理的(2017)沪0115执5354号一案所涉标的物“上海市浦东新区丁香路1299弄7号2802室住宅及地下人防车库地下1层车位(人防)U130”(以下简称“估价对象”)房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《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，函告如下：

一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市浦东新区丁香路1299弄7号2802室住宅及地下人防车库地下1层车位(人防)U130房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，房屋权利人为上海■■■资产管理有限公司，建筑面积合计为131.34平方米，其中丁香路1299弄7号2802室房屋建筑面积为87.44平方米，房屋类型为公寓，用途为居住；地下人防车库地下1层车位(人防)U130建筑面积为43.90平方米，用途为特种用途。

三、价值时点：2017年7月24日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓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。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：

总价：RMB 10,770,000 元

(大写为人民币壹仟零柒拾柒万元整)

其中：

①丁香路 1299 弄 7 号 2802 室

总价：RMB 10,370,000 元

(大写为人民币壹仟零叁拾柒万整)

折合建筑面积单价为 118,596 元/平方米

②地下人防车库地下 1 层车位 (人防) U130

总价：RMB 400,000 元

(大写为人民币肆拾万元整)

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

