

致估价委托人函

上海市闵行区人民法院：

根据贵院《重新评估函》的委托，我对贵院受理的（2013）闵执字第 838 号一案所涉标的物“上海市闵行区宝城路 158 弄 110 号 601 室”（以下简称“估价对象”）居住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：上海市闵行区宝城路 158 弄 110 号 601 室居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积为 150.67 平方米，房屋类型为新工房 1，房屋权利人为肖■。

三、价值时点：2017 年 6 月 8 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：（见下页）

总价：RMB 7,605,000元 （大写为人民币柒佰陆拾万零伍仟元整）

折合建筑面积单价为50,475元/平方米

七、特别提示

1 2013年7月22日，受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2013)委房评第1220号]的委托，我对上海市闵行区人民法院所受理的(2013)闵执字第838号一案所涉标的物“上海市闵行区宝城路158弄110号601室”进行了评估，并于2013年8月2日、2015年12月29日出具相关评估报告[报告编号：浦新估字(2013)第B0130号]及补充说明，报告使用期限至2016年12月28日。2017年6月16日，我公司接到估价委托人的通知，由于原评估报告已超过使用期限，故需对估价对象进行重新评估。

2 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。

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人

华丁
印光

2017年7月10日