

## 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(2016)委房评第 2589 号]的委托，我公司对上海市浦东新区人民法院受理的(2007)汇执字第 4317 号一案所涉标的物“上海市青浦区赵巷镇秀泽路 225 弄 2 号 1701 室”居住房地产市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《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价值参考。

### (二) 估价对象

估价对象为居住用途的动迁安置房，且尚未办理产权转移登记；根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象土地权属性质为国有建设用地使用权，取得方式为出让，土地用途为动迁安置房，使用期限至 2081 年 11 月 29 日止；房屋类型为公寓，结构为钢混，用途为居住，建筑面积为 77.12 平方米，总高 17 层，竣工于 2014 年。

### (三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 9 月 21 日。

### (四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。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

本次估价采用比较法和收益法。

### (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为：

总价：¥ 1,990,000 元

(大写：人民币壹佰玖拾玖万元整)

折合建筑面积单价为 25804 元/平方米

### (七) 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2016 年 11 月 9 日

## 关于《上海市青浦区赵巷镇秀泽路225弄2号1701室居住房地产估价报告》的补充说明

上海市浦东新区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第2589号]的委托，我公司对(2007)汇执字第4317号一案一案所涉标的物“上海市青浦区赵巷镇秀泽路225弄2号1701室”居住房地产进行了评估，并于2016年11月9日出具《上海市青浦区赵巷镇秀泽路225弄2号1701室居住房地产估价报告》[报告编号：浦新估字(2016)第B0343号]，原价值时点为2016年9月21日，原报告使用期限至2017年11月8日止。

现由于估价报告使用期限已过，且近期房地产市场有较大波动，根据贵院要求，我公司对上述房地产于当前市场状况下的房地产价格进行补充评估。

在此前提下，我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了本补充说明（价值时点为2017年12月4日）。估价结果如下：

**房地产市场总价：RMB 2,130,000 元**

**（大写：人民币贰佰壹拾叁万元整）**

**折合建筑面积单价为27619元/平方米**

本补充说明须配合原估价报告使用，同时估价报告使用期限延长至2018年12月5日止。

特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2017年12月5日

