致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下:

1、估价目的: 司法处置

2、估价对象: 上海市闵行区昆阳路420弄61号103室住宅房地产(权利人为李[redacted]，房屋建筑面积为37.50平方米及其相应的国有土地使用权)

3、价值时点: 2016年04月08日

4、价值类型: 市场价值

5、估价方法: 比较法

6、估价结果:

总价值: RMB64.00万元

(人民币大写: 陆拾肆万元整)

折合建筑面积单价: RMB17067元/平方米

(人民币大写: 每平方米壹万柒仟零陆拾柒元整)

注: 估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

法定代表人: 张实 印晓

2016年04月25日

关于《上海市闵行区昆阳路420弄61号103室住宅房地产估价报告》价格的说明

上海市高级人民法院:

本公司于2014年9月19日出具了《上海市闵行区昆阳路420弄61号103室住宅房地产估价报告》[沪八达估字(2016)FC0103号],近几年因房地产市场价格波动较大,受贵院委托,对上海市闵行区昆阳路420弄61号103室于2018年价值时点(确定为2018年5月10日)价值出具意见。

估价人员结合近来上海市闵行区同类型房地产价格走势,对原报告中估价对象2016年04月08日的价格进行了分析的情况下,评估出上海市闵行区昆阳路420弄61号103室住宅房地产于本次价值时点的市场价值。结论如下:

总价格: RMB128.00万元

(人民币大写: 壹佰贰拾捌万元整)

折合建筑面积单价: RMB34133元/平方米

(人民币大写: 每平方米叁万肆仟壹佰叁拾叁元整)

(以上价格有效期为2018年05月10日至2019年05月09日)

特此说明

上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

2018年05月10日