

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 2717 号]的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的(2017)沪 01 执 1290 号一案所涉标的物“上海市闵行区万源路 788 弄 19 号 702 室及 27 号地下 1 层车位 260 室、20 号 701 室及 27 号地下 1 层车位 423 室”(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：上海市闵行区万源路 788 弄 19 号 702 室及 27 号地下 1 层车位 260 室、20 号 701 室及 27 号地下 1 层车位 423 室房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积合计为 345.78 平方米，明细如下：

部位	房屋权利人	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (m ²)
① 万源路 788 弄 19 号 702 室 27 号地下 1 层车位 260 室	张书玲	公寓	居住	133.53
		其他	特种用途	39.36
② 万源路 788 弄 20 号 701 室 27 号地下 1 层车位 423 室	张书静	公寓	居住	133.53
		其他	特种用途	39.36

三、价值时点：2017 年 11 月 22 日。

四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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 19,590,000元 (大写为人民币壹仟玖佰伍拾玖万元整)

明细如下表：

估价对象		估价结果	
① 万源路 788 弄 19 号 702 室及 27 号地下 1 层车位 260 室	其中：19 号 702 室居住 房地产	总价 (元)	RMB 9,400,000 (大写：人民币玖佰肆拾万元整)
		单价 (元/m ²)	70,396
	地下 1 层车 位 260 室	总价 (元)	RMB 300,000 (大写：人民币叁拾万元整)
② 万源路 788 弄 20 号 701 室及 27 号地下 1 层车位 423 室	其中：20 号 701 室居住 房地产	总价 (元)	RMB 9,590,000 (大写：人民币玖佰伍拾玖万元整)
		单价 (元/m ²)	71,819
	地下 1 层车 位 423 室	总价 (元)	RMB 300,000 (大写：人民币叁拾万元整)
合计			RMB 19,590,000 (大写：人民币壹仟玖佰伍拾玖万元整)

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。

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 12 月 27 日