

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(2015)委房评第 2900 号]的委托，我对虹口区人民法院受理的(2010)虹执字第 206 号一案所涉标的物“上海市浦东新区东方路 3344 弄 2 号 104 室”居住房地产(以下简称估价对象)按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求对估价对象进行了评估。

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅；权利人为汪■■■，房屋建筑面积为 40.88 平方米，房屋类型为新工房 2，房屋用途为居住，总高为 6 层，于 1993 年竣工。

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为估价委托人案件执行提供价值参考；价值时点为 2015 年 10 月 21 日。

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，在此基础上形成了估价报告。在满足全部假设和限制条件下估价对象于价值时点的估价结果为：

房地产市场价格：人民币 1,330,000 元

(大写：壹佰叁拾叁万元整)；

折合建筑面积单价 32,534 元/平方米。

特此

奉达！



关于《上海市浦东新区东方路3344弄2号104室居住房地产估价报告》的补充说明

上海市虹口区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法（2015）委房评第2900号]的委托，我公司对（2010）虹执字第206号一案所涉标的物“上海市浦东新区东方路3344弄2号104室居住房地产”进行了评估，并于2015年10月26日出具《上海市浦东新区东方路3344弄2号104室居住房地产估价报告》[报告编号：浦新估字（2015）第B0278号]，原价值时点为2015年10月21日，原报告使用期限至2016年10月25日。

由于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21日）。估价结果如下：

房地产市场总价：RMB 2,490,000 元

（大写：人民币贰佰肆拾玖万元整）

折合建筑面积单价 60,910 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25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26日

