

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院出具的委托司法鉴定函[沪高法（2018）委房评第 2039 号]，我对青浦区人民法院受理的（2010）青执字第 4028 号一案所涉标的物“上海市青浦区华科路 155 弄 154 号 501 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：上海市青浦区华科路 155 弄 154 号 501 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 183.97 平方米，房屋类型为公寓，房屋权利人为汪 [REDACTED]。
- 三、价值时点：2018 年 8 月 15 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：（见下页）

总价：RMB 5,320,000元（大写为人民币伍佰叁拾贰万元整）

折合建筑面积单价为28,918元/平方米

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：丁志峰

2018年8月23日



四、估价对象 15

五、价值时点 15

六、价值类型 15

七、估价原则 15

八、估价依据 15

九、估价方法 15

十、估价结果 20

十一、注册房地产估价师 20

十二、实地查勘期 20

十三、估价作业期 20

附件 21

- 1、委托司法鉴定书（复印件）
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明（《上海市不动产权证书》）
- 5、房地产估价机构企业法人营业执照
- 6、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 7、注册房地产估价师资质证书（复印件）

关于延长《上海市青浦区华科路155弄154号501室 居住房地产市场价值评估报告》使用期限的说明

上海市青浦区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2018)委房评第2039号]的委托，我对上海市青浦区华科路155弄154号501室居住房地产进行评估，于2018年8月23日出具《上海市青浦区华科路155弄154号501室居住房地产市场价值评估》[报告编号：浦新估字(2018)第B0212号]并送达贵院，估价报告中价值时点为2018年8月15日，估价结果为人民币5,320,000元（大写：人民币伍佰叁拾贰万元整），报告使用期限自报告出具之日2018年8月23日起至2019年8月22日止。

由于该房地产近期未发现大幅度的价格波动，现根据贵法院案件执行的需要，将报告使用期限延长至2020年8月22日止，价值时点及估价结果不变。

特此说明！

（本说明需配合估价报告使用）

上海百盛房地产估价有限责任公司

2019年8月19日

