

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 3134 号], 我对上海市第一中级人民法院受理的(2018)沪 01 执 1278 号一案所涉上海市浦东新区银柳路 385 弄 1 号全幢(以下简称“估价对象”)花园住宅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: 上海市浦东新区银柳路 385 弄 1 号全幢花园住宅房地产, 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 1401.17 平方米(其中地下建筑面积为 528.61 平方米), 房屋类型为花园住宅, 房屋权利人为上海捷品信息科技有限公司, 室内配套有装饰装修及设施设备。

三、价值时点: 2018 年 12 月 5 日。

四、价值类型: 房地产市场价格。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: 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)

估价结果一览表

估价对象	总价 (元)	折合地上建筑面积 单价 (元/m ²)
浦东新区银柳路 385 弄 1 号 全幢花园住宅房地产	RMB 219,620,000 元 (大写为人民币贰亿壹仟玖佰陆拾贰万元整)	251,696

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: 
 2019 年 1 月 2 日

