

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院出具的《委托司法中介机构函》[沪高法(2020)委房评第592号]，我对黄浦区人民法院受理的(2019)沪0101执恢162号一案所涉标的物“上海市金山区张堰镇新华东路61弄1号101、103、501、601复式、602复式、603复式居住房地产及新华东路61弄5、6、7、8、9、10号1-2层店铺房地产”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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市金山区张堰镇新华东路61弄1号101、103、501、601复式、602复式、603复式居住房地产（建筑面775.55平方米）及新华东路61弄5、6、7、8、9、10号1-2层店铺房地产（建筑面积682.41平方米），房屋类型分别为公寓和店铺，用途分别为居住和店铺，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2020年4月27日。

四、价值类型：房地产市场价值。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：标准价调整法，其中标准房屋价格采用比较法和收益法。



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 23, 313, 500元(大写为人民币贰仟叁佰叁拾壹万叁仟伍佰元整)

房屋坐落	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价 (万元)	单价(元/平 方米)
新华东路61弄1号101室	106.10	公寓	171.00	16117
新华东路61弄1号103室	106.10	公寓	171.00	16117
新华东路61弄1号501室	106.10	公寓	174.42	16439
新华东路61弄1号601复式	160.12	公寓	251.50	15707
新华东路61弄1号602复式	138.08	公寓	219.12	15869
新华东路61弄1号603复式	159.05	公寓	249.82	15707
小计	775.55	-	1236.86	-
新华东路61弄5号1-2层	98.50	店铺	159.21	16163
新华东路61弄6号1-2层	135.07	店铺	213.95	15840
新华东路61弄7号1-2层	113.13	店铺	182.85	16163
新华东路61弄8号1-2层	103.94	店铺	168.00	16163
新华东路61弄9号1-2层	103.94	店铺	168.00	16163
新华东路61弄10号1-2层	127.83	店铺	202.48	15840
小计	682.41	-	1094.49	-
以上两项小计总和	1457.96	-	2331.35	-

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：[Signature]

2020年5月11日