



致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

根据贵院出具的《上海市奉贤区人民法院委托鉴定书》[(2020)0120 委鉴第 117 号]，我公司对(2020)沪 0120 执 6664 号一案所涉标的物“上海市浦东新区乳山路 506 弄 23 号 302 室及 7 号西地下 1 层车位 245”（以下简称估价对象）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：估价对象为上海市浦东新区乳山路 506 弄 23 号 302 室及 7 号西地下 1 层车位 245 房地产，房地产权利人为孙海翔，其中 302 室建筑面积为 222.87 平方米，房屋用途为居住，房屋类型为公寓；车位建筑面积为 34.84 平方米，房屋用途为特种用途，类型为其他，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2020 年 10 月 21 日。

四、价值类型：房地产市场价格，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双方交易，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，收益法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、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：



估价结果一览表

估价对象	总价 (元)	折合建筑面积 单价 (元/m ²)
乳山路 506 弄 23 号 302 室	RMB 21,290,000 (大写: 人民币贰仟壹佰贰拾玖万元整)	95,527
7 号西地下 1 层车 位 245	RMB 410,000 (大写: 肆拾壹万元整)	---
合计:	RMB 21,700,000 (大写: 贰仟壹佰柒拾万元整)	---

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。

特此

奉达!

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人:

2020 年 11 月 04 日