

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（2019）委房评第 1610 号]，我对上海市第一中级人民法院受理的（2013）沪一中执字第 705 号一案所涉“上海市浦东新区东方路 1381、1383 号 27D 室及地下 38 号车位”（以下简称“估价对象”）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：上海市浦东新区东方路 1381、1383 号 27D 室及地下 38 号车位房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，27D 室建筑面积为 155.71 平方米，房屋类型为公寓 1，用途为居住；地下 38 号车位建筑面积为 41.73 平方米，房屋权利人为计■。

三、价值时点：2019 年 7 月 2 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）

总价：RMB 7,800,000 元

(大写为人民币柒佰捌拾万元整)

明细详见下表：

单位：人民币

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	浦东新区东方路1381、1383号27D室	155.71	760	48809
2	浦东新区东方路1381、1383号地下38号车位	41.73	20	---
合计	---	197.44	780	---

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：丁勤

2019年7月25日

关于延长《上海市浦东新区东方路1381、1383号27D室及地下38号车位房地产市场价格评估》报告应用有效期的说明

上海市第一中级人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2019)委房评第1610号]的委托，我对上海市浦东新区东方路1381、1383号27D室及地下38号车位房地产进行评估，于2019年7月25日出具《上海市浦东新区东方路1381、1383号27D室及地下38号车位房地产市场价格评估》[报告编号：浦新估字(2019)第B0209A号]并送达贵院，估价报告中价值时点为2019年7月2日，估价结果为人民币7,800,000元(大写：人民币柒佰捌拾万元整)，报告应用有效期自报告出具之日2019年7月25日起至2020年7月24日止。

现根据贵法院案件执行的需要，将报告应用的有效期限延长至2021年7月24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

2020年7月2日