

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 44 号]，我对上海市第二中级人民法院受理的（2019）沪 02 执 1291 号案件所涉标的物“北京市通州区普欣南里 175 号楼-1 至 2 层全部”住宅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：北京市通州区普欣南里 175 号楼-1 至 2 层全部住宅房地产，房屋权利人为中林财富控股有限公司，房屋建筑面积为 502.42 平方米，规划用途为住宅、住宅地下室，室内为毛坯；财产范围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 5 月 28 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)	单价 (元/㎡)
北京市通州区普欣南里 175 号楼-1 至 2 层全部 住宅房地产	RMB 45,515,000 (大写: 人民币肆仟伍佰伍拾壹万伍仟元整)	90,592

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 

2020 年 6 月 17 日