

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院 2019 年 4 月 8 日出具的《上海市高级人民法院委托司法中介机构函》沪高法（2019）委房评第 1001 号，我对上海市浦东新区人民法院受理的（2012）浦执恢复字第 1081 号一案所涉标的物“上海市浦东新区红枫路 3 号 6G、4 号 2C、9B、11C 室”共四套居住房地产市场价值进行评估，因资料不全，标的物中“上海市浦东新区红枫路 108 弄 3 号 6G、4 号 11C 室”（以下简称“估价对象”）未出具估价报告。

2020 年 9 月 1 日收到上海市浦东新区人民法院提供《土地使用权转让合同》、《国有土地使用证》、《房屋土地测绘技术报告书》及《上海市不动产登记簿》等资料，经进行重新实地查勘及市场调查，估价师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》的要求对估价对象进行了评估，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红枫路 108 弄 3 号 6G、4 号 11C 室居住房地产，建筑面积合计为 120.81 平方米，其中 3 号 6G 室建筑面积为 58.45 平方米，4 号 11C 室建筑面积为 62.36 平方米，房屋用途均为居住，房屋类型均为公寓 1，房地产权利人为上海 公司，包含房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2020 年 09 月 02 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：

总价：RMB 8,880,000元（大写：人民币捌佰捌拾捌万元整）

估价结果明细表

币种：人民币

序号	坐落	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
1	红枫路108弄3号	6G	58.45	公寓1	424	72541
2	红枫路108弄4号	11C	62.36	公寓1	464	74407
	合计		120.81		888	

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：[Signature]

2020年09月09日