

## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

根据贵院出具的《上海市黄浦区人民法院委托鉴定书》[(2020)沪 0101 委鉴第 32 号]，我对贵院受理的 (2019) 沪 0101 执 5976 号一案所涉标的物“上海市松江区洞泾镇王家厍路 199 弄 16 号 104、304 室居住房地产”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：上海市松江区洞泾镇王家厍路 199 弄 16 号 104、304 室居住房地产（建筑面积合计 171.30 平方米，104 室和 304 室均为 85.65 平方米），房屋类型为公寓，用途为居住，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，不包含室内装修、动产及其他债权债务等财产和权益。

三、价值时点：2020 年 6 月 24 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 4,190,000元(大写为人民币肆佰壹拾玖万元整)

估价结果明细表

币种：人民币

| 房屋坐落            | 建筑面积<br>(平方米) | 房屋类型 | 总价<br>(万元) | 单价(元/平方<br>米) |
|-----------------|---------------|------|------------|---------------|
| 王家厍路199弄16号104室 | 85.65         | 公寓   | 207        | 24168         |
| 王家厍路199弄16号304室 | 85.65         | 公寓   | 212        | 24752         |
| 小计              | 171.30        | -    | 419        | -             |

### 七、特别提示

1 根据上海市人民政府关于批转市住房保障房屋管理局制订的《上海市动迁安置房管理办法》的通知【沪府发〔2011〕44号】等的规定，动迁安置房取得小产证满三年或大产证及动迁协议同时满三年可上市交易，估价对象取得大产证未满三年，经估价委托人确认，本次估价结果未考虑估价对象不能上市交易对房地产价值的影响。

2 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。

3 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7月1日