

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法（2015）委房评第 1511 号]的委托，我公司对浦东新区人民法院受理的（2015）浦执字第 7766 号一案所涉标的物“上海市松江区佘北公路 389 弄 24 号全幢”住宅房地产（以下简称估价对象），按照《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。

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象权利人为陈少清；土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，使用期限为 2002-2-4 至 2072-2-3 止，独用土地面积 1305.5 平方米；房屋建筑面积为 641.6 平方米，其中地下建筑面积 248.94 平方米，房屋类型为花园住宅，房屋用途为居住，总高为 2 层，于 2005 年竣工。

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为案件执行提供价值参考。

本报告采用的价值类型为房地产市场价格，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；价值时点为 2015 年 8 月 31 日；本报告采用比较法进行评估。

我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。在满足全部假设和限制条件下估价对象于价值时点的估价结果为：

房地产市场价格：人民币 27,270,000 元

（大写：贰仟柒佰贰拾柒万元整）；

折合地上建筑面积单价 69,449 元/平方米。

特此奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

2015 年 9 月 7 日