

## 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(2016)委房评第 1277 号]的委托，我对上海市浦东新区人民法院受理的(2016)沪 0115 执 3126 号一案所涉标的物“上海市浦东新区金海路 3333 弄 491 号 1-3 层、659 号 1-2 层”联列住宅房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)的市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

### (一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

### (二) 估价对象

根据《上海市房地产登记簿》记载，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为住宅用地；估价对象中 491 号 1-3 层房地产权利人为崔影、李政霖、李林利，房屋建筑面积 183.68 平方米，房屋类型为联列住宅，混合 1 结构，总高 3 层，竣工于 2005 年；659 号 1-2 层房地产权利人为李林利、崔影，房屋建筑面积 433.66 平方米(其中地

下建筑面积 156.77 平方米), 房屋类型为联列住宅, 钢混结构, 总高 2 层, 竣工于 2008 年。

### (三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 5 月 31 日。

### (四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。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

本次估价采用比较法和收益法。

### (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为:

总价: ¥21,380,000 元

(大写: 人民币贰仟壹佰叁拾捌万元整)。

评估结果明细表如下:

房地产坐落	房屋类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其中地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	折合地上建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )
金海路 3333 弄 491 号 1-3 层	联列住宅	183.68	0.00	769	41866
金海路 3333 弄 659 号 1-2 层	联列住宅	433.66	156.77	1369	49442
合计	-	617.34	156.77	2138	—