

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 2410 号]的委托，我对普陀区人民法院受理的(2015)普执字第 476 号一案所涉标的物“上海市普陀区光复西路 2077 弄 69 号 702 室”房地产(包括房屋所有权及相应的土地使用权，以下简称估价对象)的市场价值按照《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，估价对象系国有土地上的居住房地产，已经办理并取得了房地产权证，建筑面积 93.77 平方米，房屋类型为公寓，房屋结构为混合 1，总层数为 7 层，竣工日期为 2001 年；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。

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 11 月 6 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房地产于价值时点的评估价值为：

房地产市场价格：人民币 3,660,000 元

(大写：叁佰陆拾陆万元整)

折合建筑面积单价为 39032 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 11 月 10 日

关于《上海市普陀区光复西路2077弄69号702室居住
房地产估价报告》的补充说明

上海市高级人民法院：

根据委托司法鉴定函〔沪高法(2015)委房评第2410号〕的委托，我公司已于2015年11月10日出具了房地产估价报告〔报告编号：浦新估字(2015)第B0248号〕，估价结果为人民币3,660,000元（大写：叁佰陆拾陆万元整）；价值时点为2015年11月6日；报告应用的有效期为2015年11月10日至2016年11月9日。

现因委托方案执行需要，估价人员对估价对象周边类似房地产市场行情重新进行了调查，经测算估价对象于价值时点2016年11月10日的估价结果如下：

房地产市场价值：¥5,590,000元

大写：人民币伍佰伍拾玖万元整

折合建筑面积单价：59614元/平方米

同时报告使用期限延长至2017年11月9日。（备注：本补充说明需与《上海市普陀区光复西路2077弄69号702室居住房地产估价报告》配合使用。）

特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2016年11月10日

