

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法中介机构函[沪高法(2020)委房评第 357 号]的委托，我对浦东新区人民法院受理的(2019)沪 0115 执恢 1895 号一案所涉标的物“上海市虹口区同丰路 666 弄车库地下 1 层车位 1 等共计 95 个车位”(以下简称“估价对象”)房地产的市场价值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：为估价委托人案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市虹口区同丰路 666 弄车库地下 1 层车位 1 等共计 95 个车位房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，权利人为上海 有限公司，建筑面积合计为 3180.60 平方米，单个车位建筑面积均为 33.48 平方米，房屋类型均为其他，房屋用途均为特种用途。
- 三、价值时点：2020 年 3 月 20 日。
- 四、价值类型：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：标准价调整法(其中标准车位价格的求取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

的估价结果如下：（见下页）

房地产总价：37,800,000 元（大写：人民币叁仟柒佰捌拾万元整）

估价结果明细表

序号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋用途	总价 (万元)
1	666 弄车库	地下 1 层车位 1	33.48	其他	特种用途	40
2		地下 1 层车位 2	33.48	其他	特种用途	40
3		地下 1 层车位 3	33.48	其他	特种用途	40
4		地下 1 层车位 4	33.48	其他	特种用途	40
5		地下 1 层车位 5	33.48	其他	特种用途	40
6		地下 1 层车位 7	33.48	其他	特种用途	40
7		地下 1 层车位 8	33.48	其他	特种用途	40
8		地下 1 层车位 9	33.48	其他	特种用途	40
9		地下 1 层车位 10	33.48	其他	特种用途	40
10		地下 1 层车位 11	33.48	其他	特种用途	40
11		地下 1 层车位 16	33.48	其他	特种用途	40
12		地下 1 层车位 19	33.48	其他	特种用途	40
13		地下 1 层车位 22	33.48	其他	特种用途	40
14		地下 1 层车位 31	33.48	其他	特种用途	40
15		地下 1 层车位 34	33.48	其他	特种用途	40
16		地下 1 层车位 36	33.48	其他	特种用途	40
17		地下 1 层车位 37	33.48	其他	特种用途	40
18		地下 1 层车位 40	33.48	其他	特种用途	40
19		地下 1 层车位 41	33.48	其他	特种用途	40
20		地下 1 层车位 42	33.48	其他	特种用途	40
21		地下 1 层车位 43	33.48	其他	特种用途	40
22		地下 1 层车位 44	33.48	其他	特种用途	40
23		地下 1 层车位 45	33.48	其他	特种用途	40
24		地下 1 层车位 46	33.48	其他	特种用途	40
25		地下 1 层车位 47	33.48	其他	特种用途	40
26		地下 1 层车位 49	33.48	其他	特种用途	40
27		地下 1 层车位 52	33.48	其他	特种用途	40
28		地下 1 层车位 55	33.48	其他	特种用途	38
29		地下 1 层车位 56	33.48	其他	特种用途	38
30		地下 1 层车位 57	33.48	其他	特种用途	40
31		地下 1 层车位 58	33.48	其他	特种用途	40
32		地下 1 层车位 61	33.48	其他	特种用途	40

序号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋用途	总价 (万元)
33		地下 1 层车位 62	33.48	其他	特种用途	40
34		地下 1 层车位 63	33.48	其他	特种用途	40
35		地下 1 层车位 64	33.48	其他	特种用途	40
36		地下 1 层车位 65	33.48	其他	特种用途	40
37		地下 1 层车位 67	33.48	其他	特种用途	40
38		地下 1 层车位 68	33.48	其他	特种用途	40
39		地下 1 层车位 70	33.48	其他	特种用途	40
40		地下 1 层车位 74	33.48	其他	特种用途	40
41		地下 1 层车位 75	33.48	其他	特种用途	40
42		地下 1 层车位 78	33.48	其他	特种用途	40
43		地下 1 层车位 81	33.48	其他	特种用途	40
44		地下 1 层车位 84	33.48	其他	特种用途	40
45		地下 1 层车位 87	33.48	其他	特种用途	40
46		地下 1 层车位 90	33.48	其他	特种用途	40
47		地下 1 层车位 91	33.48	其他	特种用途	40
48		地下 1 层车位 92	33.48	其他	特种用途	40
49		地下 1 层车位 93	33.48	其他	特种用途	40
50		地下 1 层车位 94	33.48	其他	特种用途	40
51		地下 1 层车位 95	33.48	其他	特种用途	40
52		地下 1 层车位 96	33.48	其他	特种用途	40
53		地下 1 层车位 97	33.48	其他	特种用途	40
54		地下 1 层车位 100	33.48	其他	特种用途	40
55		地下 1 层车位 101	33.48	其他	特种用途	40
56		地下 1 层车位 104	33.48	其他	特种用途	40
57		地下 1 层车位 110	33.48	其他	特种用途	40
58		地下 1 层车位 113	33.48	其他	特种用途	40
59		地下 1 层车位 114	33.48	其他	特种用途	40
60		地下 1 层车位 115	33.48	其他	特种用途	40
61		地下 1 层车位 116	33.48	其他	特种用途	40
62		地下 1 层车位 118	33.48	其他	特种用途	40
63		地下 1 层车位 119	33.48	其他	特种用途	40
64		地下 1 层车位 120	33.48	其他	特种用途	40
65		地下 1 层车位 121	33.48	其他	特种用途	40
66		地下 1 层车位 122	33.48	其他	特种用途	40
67		地下 1 层车位 123	33.48	其他	特种用途	40
68		地下 1 层车位 124	33.48	其他	特种用途	40
69		地下 1 层车位 125	33.48	其他	特种用途	40

序号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	房屋用途	总价 (万元)
70		地下 1 层车位 126	33.48	其他	特种用途	40
71		地下 1 层车位 127	33.48	其他	特种用途	40
72		地下 1 层车位 133	33.48	其他	特种用途	40
73		地下 1 层车位 136	33.48	其他	特种用途	40
74		地下 1 层车位 144	33.48	其他	特种用途	40
75		地下 1 层车位 145	33.48	其他	特种用途	40
76		地下 1 层车位 155	33.48	其他	特种用途	40
77		地下 1 层车位 160	33.48	其他	特种用途	40
78		地下 1 层车位 163	33.48	其他	特种用途	40
79		地下 1 层车位 166	33.48	其他	特种用途	40
80		地下 1 层车位 168	33.48	其他	特种用途	40
81		地下 1 层车位 172	33.48	其他	特种用途	40
82		地下 1 层车位 183	33.48	其他	特种用途	40
83		地下 1 层车位 184	33.48	其他	特种用途	40
84		地下 1 层车位 185	33.48	其他	特种用途	40
85		地下 1 层车位 197	33.48	其他	特种用途	40
86		地下 1 层车位 198	33.48	其他	特种用途	40
87		地下 1 层车位 199	33.48	其他	特种用途	40
88		地下 1 层车位 202	33.48	其他	特种用途	38
89		地下 1 层车位 203	33.48	其他	特种用途	38
90		地下 1 层车位 204	33.48	其他	特种用途	38
91		地下 1 层车位 205	33.48	其他	特种用途	38
92		地下 1 层车位 206	33.48	其他	特种用途	38
93		地下 1 层车位 207	33.48	其他	特种用途	38
94		地下 1 层车位 209	33.48	其他	特种用途	38
95		地下 1 层车位 212	33.48	其他	特种用途	38
			3180.6			3780

七、特别提示

1 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: 

2020年3月31日