

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》〔（2021）沪 0101 委鉴第 60 号〕，我对（2021）沪 0101 执 2217 号一案所涉标的物“上海市宝山区罗迎路 800 弄 21 号 101 室”（以下简称估价对象）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：房地产市场价格评估，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：上海市宝山区罗迎路 800 弄 21 号 101 室居住房地产，权利人为蓝 ，建筑面积为 320.92 平方米（其中地上建筑面积 208.37 平方米，地下建筑面积 112.55 平方米），房屋用途为居住，房屋类型为公寓，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，包含室内开发商统一精装修，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2021 年 04 月 21 日。

四、价值类型：房地产市场价格，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双方交易，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，收益法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、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）

估价结果一览表

总价(元)	折合地上建筑面积单价 (元/m ²)
RMB 10,255,000 (大写:人民币壹仟零贰拾伍万伍仟元整)	49,215

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以地上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。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

特此

奉达!

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人:

2021年04月27日