

致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

根据贵院出具的《上海市静安区人民法院委托司法中介机构函》[沪高法（2020）委房评第 1151 号]，我对（2020）沪 0106 执 2525 号一案所涉标的物“上海市普陀区光新路 129 弄 23 号 101-2 室居住房地产”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：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：上海市普陀区光新路 129 弄 23 号 101-2 室居住房地产（建筑面积 55.39 平方米），房屋类型为新工房 2，用途为居住，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，包含室内装饰装修，不包含动产及债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2020 年 7 月 3 日。

四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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：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）

总价: RMB 3,130,000元 (大写为人民币叁佰壹拾叁万元整)

折合建筑面积单价为56,508元/平方米

七、特别提示

1 估价结果的单价为总价除以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。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人

2020年7月10日



四、估价对象 20
五、价值时点 20
六、价值类型 20
七、估价原则 20
八、估价依据 20
九、估价方法 20
十、评估过程说明 22
十一、估价结果 22
十二、注册房地产估价师 23
十三、实地查勘期 23
十四、估价作业期 27
附 件 23

- 1. 委托人承诺函
- 2. 上海市房地产估价师协会备案证书
- 3. 上海市静安区人民法院委托司法中心评估函(复印件)
- 4. 估价对象权属材料(《上海市不动产登记簿》、《房地产权证》)
- 5. 估价对象位置图
- 6. 估价对象现场勘查情况和照片
- 7. 房屋租赁合同和租金流水单复印件
- 8. 房屋产权证和权利人营业执照(复印件)
- 9. 房地产估价机构备案证书(复印件)
- 10. 注册房地产估价师资质证书(复印件)

Blue rounded rectangular boxes for document verification, arranged in two columns.