

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 2156 号〕的委托，我对上海市浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第 13777 号一案所涉标的物“青浦区徐泾镇诸陆西路 2265 弄 45 号 1-3 层”居住房地产（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”）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：考虑租约影响的房地产市场价值评估，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，估价对象房地产权利人为刘积良，土地权属性质为国有，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅；估价对象建筑面积为 210.59 平方米（含地下建筑面积 54.15 平方米），房屋类型为公寓，结构为钢混，总高 5 层，竣工于 2010 年。

至价值时点，估价对象已出租，承租人为侯友文，租赁期为 2011 年

1 月 1 日至 2031 年 1 月 1 日，共计 20 年，支付方式为一次性支付 120 万元。

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 8 月 5 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，已考虑租约影响的房地产市场价值的估价结果为：

总价：¥ 5,084,000 元

(大写：人民币伍佰零捌万肆仟元整)；

折合建筑面积单价：24,142 元/平方米；

其中：包含装修结合成新的价值为 ¥ 336,000 元。

(七) 特别提示

估价对象已出租，租赁期为 2011 年 1 月 1 日至 2031 年 1 月 1 日，共计 20 年，支付方式为一次性支付 120 万元。承租人在同等条件下，有优先购买权。在应委托人要求，本次估价结果已考虑了上述租赁合同

同及租金支付方式对房地产价值的影响。

估价对象室内已装修，应委托人要求，对估价对象室内装修结合成新的价值予以单列。

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。



2016年9月9日