

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 2060 号]的委托，我对上海市长宁区人民法院受理的(2015)长执字第 1713 号一案所涉标的物“闵行区银都路 2688 弄 23 号 203 室”(包括房屋所有权及相应的土地使用权，以下简称“估价对象”)的房地产市场价格按照《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。

估价对象已办理房地产权证，根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为朱海民，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数 3 层，竣工日期为 2004 年，建筑面积 103.37 平方米；土地权属性质为国有，使用权来源为转让，土地用途为商业，至价值时点，土地剩余使用期限为 30.58 年。

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为估价委托人案件执行提供参考。

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 7 月 30 日；本报告采用比较法、收益法进行评估。

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：

房地产市场总价：人民币 1,470,000 元

(大写：壹佰肆拾柒万元整)

折合建筑面积单价：14221 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 8 月 5 日