

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(2017)委房评第 1459 号]的委托，我对松江区人民法院受理的(2015)松执字第 3834 号一案所涉标的物“上海市松江区九亭镇沪亭北路 618 弄 10 号 1202 室及 2 号地下车库地下 1 层车位 106”（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：上海市松江区九亭镇沪亭北路 618 弄 10 号 1202 室及 2 号地下车库地下 1 层车位 106 房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，房屋权利人为徐[]、叶[]（共同共有），建筑面积合计为 161.76 平方米，其中沪亭北路 618 弄 10 号 1202 室房屋类型为公寓，用途为居住，建筑面积为 129.95 平方米；；地下 1 层车位 106 房屋类型为其他，用途为特种用途，建筑面积为 31.81 平方米。

三、价值时点：2017 年 6 月 28 日。

四、价值类型：房地产市场价格（已扣除交易过程中卖方需缴纳的税费）。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：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（已扣除交易过程中卖方需缴纳的税费）如下：

总价：RMB 6,530,000 元 （大写为人民币陆佰伍拾叁万元整）

其中：① 沪亭北路 618 弄 10 号 1202 室

总价：RMB 6,375,000 元 （大写为人民币陆佰叁拾柒万伍仟元整）

折合建筑面积单价为 49,057 元/平方米

② 沪亭北路 618 弄 2 号地下车库地下 1 层车位 106

总价：RMB 155,000 元 （大写为人民币壹拾伍万伍仟元整）

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 估价结果中扣除的卖方需缴纳税费为估值，实际应缴纳税费金额以相关部门核准为准。

3 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：印光
2017 年 7 月 3 日

