

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 954 号]的委托，我对长宁区人民法院受理的(2014)长执字第 894 号一案所涉标的物“上海市虹口区周家嘴路 338 弄 3 号 18C 室”居住房地产(包括建筑面积为 225.23 平方米的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，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》的要求进行了评估。

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：为估价委托人案件执行提供房地产市场价值参考。
- 二、估价对象：上海市虹口区周家嘴路 338 弄 3 号 18C 室居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，根据《上海市不动产登记簿》记载，房屋建筑面积为 225.23 平方米，土地用途为综合，房屋类型为公寓，房屋权利人为徐 **、金 **、徐 *、徐 *。
- 三、价值时点：2017 年 5 月 22 日。
- 四、价值类型：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：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为：

总价：RMB 16,200,000 元（大写：人民币壹仟陆佰贰拾万元整），

折合建筑面积单价：71,926 元/平方米。

七、特别提示

1. 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。

2. 估价结果中折合建筑面积单价为评估总价除以估价对象建筑面积四舍五入而得。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：

华丁
印光

2017年5月25日