

## 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 3413 号]的委托，我对上海市闵行区人民法院受理的(2015)闵执字第 6429 号一案所涉标的物“上海市闵行区秀文路 555 弄 27 号 304 室”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”)市场价值按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《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

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值(不考虑租约和考虑租约)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《上海市房地产权登记簿》记载，估价对象房地产权利人为祝■■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，土地使用期限为 2007 年 7 月 5 日至 2073 年 12 月 30 日止，至价值时点剩余使用年限为 57.82 年；估价对象 304 室建筑面积为 66 平方米，房屋类型为公寓，结构为钢混，用途为居住，总高 8 层，竣工于 2006 年。

### (三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 3 月 4 日。

### (四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价格价值（不考虑租约和考虑租约）。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的估价结果为：

#### 1、未考虑租约前提下的房地产市场价格：

总价：¥ 3,040,000元

(大写：人民币叁佰零肆万元整)

折合建筑面积单价：46061元/平方米

#### 2、考虑租约前提下的房地产市场价格：

总价：¥ 2,760,000元

(大写：人民币贰佰柒拾陆万元整)

折合建筑面积单价：41818/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

**关于《上海市闵行区秀文路555弄27号304室  
房地产估价报告》的补充说明**

上海市闵行区人民法院：

根据委托司法鉴定函〔沪高法（2015）委房评第 3413 号〕的委托，我公司已对闵行区人民法院受理的（2015）闵执字第 6429 号一案所涉的标的物，位于上海市闵行区秀文路 555 弄 27 号 304 室房地产进行了评估，出具了房地产估价报告[报告编号：浦新估字（2016）第 B0073 号]，并已送达贵方。该报告中价值时点为 2016 年 3 月 4 日，有效期至 2016 年 4 月 7 日止。

根据委托方提供的《房屋租赁合同书》（复印件），估价对象目前签有租约，出租方为祝■■■，承租方为许■■■，租赁期限自 2012 年 10 月 20 日至 2022 年 10 月 19 日止，支付方式为 2012 年 10 月 15 日前将租金一次性支付给甲方，租金为九万伍仟元。

现因委托方案件执行需要，受闵行区人民法院委托，对上述房地产当前的市场价值（不考虑租约和考虑租约）进行重新评估。我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象重新进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了本补充说明。

经测算，估价对象于 2017 年 4 月 10 日，估价对象房地产估价结果如下：

**1. 不考虑租约前提下的房地产市场价值：**

**总价：RMB 3,540,000 元**

(大写：人民币叁佰伍拾肆万元整)

折合建筑面积单价： 53,636 元/平方米

2, 考虑租约前提下的房地产市场价值：

总价： RMB 3,300,000 元

(大写：人民币叁佰叁拾万元整)

折合建筑面积单价 50,000 元/平方米

(备注：本补充说明须与《上海市闵行区秀文路 555 弄 27 号 304 室房地产估价报告》[报告编号：浦新估字(2016)第 B0073 号]共同使用，本补充说明使用期限至 2018 年 4 月 11 日止。)特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2017 年 4 月 12 日

