

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 2569 号]的委托，我对虹口区人民法院受理的(2017)沪 0109 执恢 100 号一案所涉标的物“上海市杨浦区国秀路 599 弄 2 号 1601 室”(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：上海市杨浦区国秀路 599 弄 2 号 1601 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，建筑面积为 275.37 平方米，房屋类型为公寓，房屋权利人为周 ，现状出租。
- 三、价值时点：2017 年 10 月 25 日。
- 四、价值类型：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。
- 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如下：(见下页)

总价：RMB 15,855,000元（大写为人民币壹仟伍佰捌拾伍万伍仟元整）

折合建筑面积单价为 57,577 元/平方米

七、特别提示

- 1 估价对象现状已出租，有效租赁期限至 2031 年 8 月 31 日止；
经向估价委托人确认，本次评估已考虑该租约对于房地产市场价值的影响。
- 2 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。
- 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：
2018 年 3 月 12 日