

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院:

受贵院的委托,本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下,对上海市杨浦区延吉中路277号2层房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

#### 一、估价目的

因虹口区人民法院受理的(2017)沪0109执2537号一案,上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估,为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

#### 二、估价对象

估价对象为上海市杨浦区延吉中路277号2层房地产,权利人为■■■■,土地用途为住宅,房屋类型为店铺,建筑面积为593.31平方米。

#### 三、价值时点

2017年11月14日。

#### 四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2017年11月14日的市场价值。

#### 五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

#### 六、估价结果

上海市杨浦区延吉中路277号2层房地产于价值时点2017年11月14日的市场价值为:

单位价格:每平方米人民币叁万叁仟玖佰陆拾元

(RMB 33,960元/平方米)

总价格:人民币贰仟零壹拾伍万元

(RMB 20,150,000元)



## 七、特别提示

根据估价师现场查勘，估价对象现租由“吉的堡少儿英语”在此营业，目前处于正常使用状态。根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》、《补充协议》、《房屋租赁合同主体变更协议》（均为复印件，详见附件）显示，估价对象存在租赁限制，现承租人为上海齐瓦迪教育投资管理有限公司。本次评估已考虑租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年十二月十五日