

## 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 3108 号]的委托，我对虹口区人民法院受理的(2016)沪 0109 执 [ ] 号一案所涉标的物“上海市虹口区曲阳路 920 弄 20 号 101 室及地下室 1”(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：上海市虹口区曲阳路 920 弄 20 号 101 室及地下室 1 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，总建筑面积为 169.31 平方米，其中 101 室建筑面积为 83.70 平方米，地下室 1 建筑面积 85.61 平方米，房屋类型均为公寓，现已出租。
- 三、价值时点：2017 年 12 月 20 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（带租约）如下：（见下页）

总价：RMB 6,400,000元（大写为人民币陆佰肆拾万元整）

折合建筑面积单价为 37,800 元/平方米

### 七、特别提示

- 1 估价对象现状已出租，月租金 12500 元/月，租赁期限自 2016 年 4 月 1 日至 2036 年 3 月 30 日止，尚余 18.28 年，根据当事人提供的《电子银行业务回单》显示，租金已支付 250 万元，尚余 50 万元；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： 华丁印光  
2018 年 1 月 8 日