

① 致估价委托人函

(不考虑二次装修的影响) RMB 65,212,000元

上海市高级人民法院: 人民币陆仟伍佰贰拾壹万贰仟元整

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2017)委房评第 3215 号]的委托,我对虹口区人民法院受理的(2017)沪 0109 执恢 664 号一案所涉标的物“上海市虹口区水电路 1406 号 101 室”(以下简称“估价对象”)店铺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:上海市虹口区水电路 1406 号 101 室店铺房地产,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 2154.01 平方米,房屋类型为店铺,用途为店铺,房屋权利人为谢■■■ 李■■■ 李■■■、李■■■ 刘■■■(共同共有)。

三、价值时点:2018 年 1 月 3 日。

四、价值类型:房地产交易过程中相关税费由买受人承担的房地产市场价值。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;本报告中由买受人承担的卖方税费包括土地增值税、增值税及附加、个人所得税。

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)



① 房地产交易过程中相关税费由买受人承担的房地产市场价格

(不考虑二次装修的影响): RMB 65,212,000元

(大写为人民币陆仟伍佰贰拾壹万贰仟元整)

折合建筑面积单价为 30275 元/平方米

② 房地产交易过程中相关税费由买受人承担的房地产市场价格

(考虑二次装修的影响): RMB 66,632,000元

(大写为人民币陆仟陆佰陆拾叁万贰仟元整)

折合建筑面积单价为 30934 元/平方米

七、特别提示

1 本报告中估算的由买受人承担的卖方税费均为估值,是以价值时点的房地产市场价格作为成交价格进行测算,实际应缴纳税费金额以相关部门核定为准。

2 据估价师实地查勘,估价对象现已出租,但由于相关当事人的原因在实地查勘时未能收集到租赁合同;经向估价委托人确认,本次评估不考虑租赁事宜对于房地产市场价格的影响。

3 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。

4 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 4 月 2 日