

## 致估价委托人函

上海市虹口区人民法院：

根据贵院出具的函件（详见附件）委托，我公司对（2017）沪 0109 执 2328 号一案所涉标的物“上海市虹口区七浦路 168 弄地下 1 层 5 街 16 商业房地产”（以下简称“估价对象”）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：上海市虹口区七浦路 168 弄地下 1 层 5 街 16 商业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，房屋权利人为包连华、叶小媛，房屋建筑面积为 14.04 平方米，类型为商业。

三、价值时点：2019 年 1 月 8 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格。所谓市场价格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下，交易过程中相关税费由买受人承担的房地产市场价格如下：（见下页）

**估价结果一览表**

单位：人民币

估价对象	总价（元）	单价（元/m <sup>2</sup> ）
上海市虹口区七浦路168弄地下1层5街16商业房地产	RMB 653,300 元 (大写为人民币陆拾伍万叁仟叁佰元整)	46,531

**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值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 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： 
  
 2019年1月10日

- 1、《上海市虹口区人民政府公函》（复印件）
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明（《上海市不动产权证书》）
- 5、《上海市商品房预售合同》（复印件）
- 6、房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 8、注册房地产估价师资质证书（复印件）