

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(2016)委房评第 1273 号]的委托，我公司对上海市浦东新区人民法院受理的(2014)浦执字第 18075 号一案所涉标的物“上海市松江区九亭镇九新公路 198 号 1-3 层（以下简称估价对象①）、200 号 1-3 层（以下简称估价对象②）”店铺房地产（包括建筑面积合计为 688.88 平方米的房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”）市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《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。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

（一）估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

（二）估价对象

根据《上海市房地产权登记簿》记载，估价对象房地产权利人均为叶君兴、叶遇春，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为住宅，土地使用期限至 2073 年 4 月 6 日止；估价对象建筑面积合计为 688.88 平方米（其中 198 号 1-3 层为 280.54 平方米，200 号 1-3 层为 408.34 平方米），房屋类型均为店铺，结构为钢混，竣工于 2006 年，总层数均为 3 层；估价对象现均签有租约。

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 5 月 17 日。

(四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。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

本次估价采用比较法和收益法。

(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为：

总价：¥16,870,000元

(大写为人民币壹仟陆佰捌拾柒万元整)，明细如下：

序号	部位	房屋类型	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	九新公路 198 号 1-3 层	店铺	280.54	699	24916
2	九新公路 200 号 1-3 层	店铺	408.34	988	24196
合计	——	——	688.88	1687	——

(七) 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2016 年 6 月 20 日