

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院委托，对上海市浦东新区人民法院受理的(2016)沪 0115 执 22309 号一案所涉标的物：位于上海市浦东新区康桥镇上南路 6903 号 1-2 层，房地产权利人：火钧，建筑面积 139.52 平方米，房屋类型为店铺，房屋结构为混合 1，其所在建筑物共 6 层；土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，宗地（丘）共用面积 32833 平方米，2004 年竣工的房地产进行估价，为人民法院依法案件执行提供参考依据而评估房地产市场价格。

我公司注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则和法定估价程序，采用比较法、收益法进行估价，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 2 月 20 日的房地产市场价值为人民币 456 万元，大写：人民币肆佰伍拾陆万元整，房地产市场单价为人民币 32684 元/m²。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	459.55	452.39
	单价（元/m ² ）	32938	32425
评估价值	总价取整（万元）	456	
	单价（元/m ² ）	32684	

特别提示：本估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即二〇一七年三月十三日至二〇一八年三月十二日。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云
二〇一七年二月十三日