

关于延长《上海市嘉定区安亭镇嘉安公路3333弄21号103室等25
套商业房地产估价报告》报告应用有效期的说明

上海市嘉定区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2016)委房评第3185号]的委托，我对上海市嘉定区安亭镇嘉安公路3333弄21号103室等25套商业房地产进行评估，于2016年12月5日出具《上海市嘉定区安亭镇嘉安公路3333弄21号103室等25套商业房地产估价报告》[报告编号：浦新估字(2016)第B0377号]并送达贵院，估价报告中价值时点为2016年11月14日，估价结果为人民币13,510,000元(大写：壹仟叁佰伍拾壹万元整)，报告应用有效期至2017年12月4日止。

现根据贵法院案件执行的需要，将报告应用的有效期限延长至2018年12月3日止，价值时点及估价结果不变。

特此说明！

(本说明需配合估价报告使用)

上海百盛房地产估价有限责任公司

2017年11月20日



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 3185 号]，我对上海市嘉定区人民法院受理的(2016)沪 0114 执 5452 号一案所涉标的物“上海市嘉定区安亭镇嘉安公路 3333 弄 21 号 103 室等 25 套”商业房地产(包含建筑面积合计为 2213.63 平方米的房屋所有权及相应土地使用权，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：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

(二) 估价对象

估价对象 25 套商业房地产位于同一园区，根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象权利人均均为上海**望**钰实业有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商业，使用期限为 2004-6-24 至 2044-6-23 止；房屋类型为店铺，结构为混合 1 等，用途为店铺，总层数为 3 层，竣工于 2004 年，房屋建筑面积合计为 2213.63 平方米，详见《估价结果一览表》。

(三) 价值时点

以估价人员实地查勘期 2016 年 11 月 14 日为价值时点。

(四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价格。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：

房地产总价：13,510,000元，

(大写：人民币壹仟叁佰伍拾壹万元整)，

《估价结果一览表》

序号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价(万 元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	21	103	49.92	店铺	46	9215
2	21	104	48.56	店铺	45	9267
3	21	202	98.49	店铺	45	4569
4	21	302	98.49	店铺	45	4569
5	26	101	49.6	店铺	46	9274
6	26	102	49.6	店铺	46	9274
7	26	103	137.82	店铺	125	9070
8	26	201	237.02	店铺	106	4472
9	26	301	237.02	店铺	106	4472
10	31	104	49.92	店铺	46	9215
11	31	302	99.85	店铺	46	4607
12	36	103	49.92	店铺	46	9215
13	36	104	49.92	店铺	46	9215
14	36	202	99.85	店铺	46	4607
15	36	302	99.85	店铺	46	4607
16	38	104	49.92	店铺	46	9215

17	38	202	99.85	店铺	46	4607
18	124	101	49.63	店铺	46	9269
19	124	102	51.02	店铺	47	9212
20	124	103	51.02	店铺	47	9212
21	124	104	51.02	店铺	47	9212
22	124	201	100.64	店铺	46	4571
23	124	202	102.03	店铺	47	4606
24	124	301	100.64	店铺	46	4571
25	124	302	102.03	店铺	47	4606
合计			2213.63		1351	

(七) 特别提示

估价人员现场查勘时，估价对象部分已对外出租，但未提供相关租赁合同，经向估价委托人确认，本报告估价结果不考虑租约对房地产价值的影响。

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。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2016年12月5日