

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市嘉定区爱特路 89 弄 39-44 号、48-53 号 1-2 层及 45 号底层房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因嘉定区人民法院受理的（2018）沪 0114 执 241 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价格价值进行评估，为估价委托人司法处置估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市嘉定区爱特路 89 弄 39-44 号、48-53 号 1-2 层及 45 号底层房地产，权利人为上海 有限公司，无共有人，土地用途为住宅；房屋类型均为店铺，房屋用途均为店铺，合计建筑面积为 1358.34 平方米（其中 39 号 1-2 层建筑面积 110.29 平方米、40-43 号 1-2 层建筑面积均为 104.89 平方米、44 号 1-2 层建筑面积 157.34 平方米、45 号底层建筑面积 34.13 平方米、48-53 号 1-2 层建筑面积均为 106.17 平方米），竣工于 2012 年，总层数 2 层。

三、价值时点

2018 年 6 月 8 日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点 2018 年 6 月 8 日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市嘉定区爱特路 89 弄 39-44 号、48-53 号 1-2 层及 45 号底层

房地产于价值时点 2018 年 6 月 8 日的市场价值为：

总 价 格：人民币叁仟肆佰叁拾肆万柒仟元

(RMB34,347,000 元)

平均单位价格：每平方米人民币贰万伍仟贰佰捌拾陆元

(RMB25,286 元/平方米)

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一八年七月二十三日

关于上海市嘉定区爱特路 89 弄 39-44 号、48-53 号 1-2 层及 45 号底层房地产市场价值评估补充说明

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托[上海市高级人民法院委托司法鉴定函：沪高法（2018）委房评第 1174 号]，于 2018 年 5 月 21 日至 2018 年 7 月 23 日对上海市嘉定区爱特路 89 弄 39-44 号、48-53 号 1-2 层及 45 号底层房地产[合计建筑面积为 1358.34 平方米，其中 39 号 1-2 层建筑面积 110.29 平方米、40-43 号 1-2 层建筑面积均为 104.89 平方米、44 号 1-2 层建筑面积 157.34 平方米、45 号底层建筑面积 34.13 平方米、48-53 号 1-2 层建筑面积均为 106.17 平方米]市场价值进行了评估，出具了房地产估价报告（编号：沪国衡估字（2018）第 0184 号）。

现应估价委托人要求，将上述估价报告中估价对象（上海市嘉定区爱特路 89 弄 39-44 号、48-53 号 1-2 层及 45 号底层房地产）于价值时点 2018 年 6 月 8 日的房地产价格分别单列，则各幢总价格及单位价格如下：

房屋坐落	幢号	部位	建筑面积 (m ²)	总价格 (万元)	单位价格 (元/m ²)
嘉定区爱特路 89 弄 6 号-20 号、32 号-45 号、48 号-53 号	89 弄 39 号	1-2 层	110.29	277.5	25160
	89 弄 40 号		104.89	263.9	25160
	89 弄 41 号		104.89	263.9	25160
	89 弄 42 号		104.89	263.9	25160
	89 弄 43 号		104.89	263.9	25160
	89 弄 44 号		157.34	395.9	25160
	89 弄 45 号	1 层	34.13	103.1	30200
	89 弄 48 号	1-2 层	106.17	267.1	25160
	89 弄 49 号		106.17	267.1	25160
	89 弄 50 号		106.17	267.1	25160
	89 弄 51 号		106.17	267.1	25160
	89 弄 52 号		106.17	267.1	25160
	89 弄 53 号		106.17	267.1	25160
	合计			1358.34	3434.7



备注：

本补充说明需与原报告《上海市嘉定区爱特路 89 弄 39-44 号、48-53 号 1-2 层及 45 号底层房地产市场价格价值评估》[编号：沪国衡估字（2018）第 0184 号]配合使用。

上海国衡房地产估价有限公司

二〇一八年八月三十一日

