

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，对上海市嘉定区人民法院受理的（2013）嘉执字第 2784 号一案所涉及的估价对象上海市嘉定区南翔镇中佳路 28 弄（中冶祥腾城市佳园）3 号 1001 室，权利人为朱 [] 共有人与共有情况：张 [] 共同所有，房屋类型为公寓，房屋结构为钢混，建筑面积 89.41 平方米，共 15 层，2010 年竣工；土地宗地号嘉定区南翔镇红翔村 207/2 丘，土地使用权宗地（丘）面积为 7371.7 平方米，土地使用期限 2008-8-16 至 2078-8-15 止，土地用途为商住办，土地使用权取得方式为出让的房地产进行估价，为嘉定区人民法院案件执行提供价值依据。

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，采用比较法和收益法进行估价，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 13 日的房地产市场价值为人民币 393.50 万元，大写：人民币叁佰玖拾叁万伍仟元整，房地产市场单价为人民币 44,011 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）	396.86	390.13
	单价（元/m ² ）	44,387	43,634
评估价值	总价（万元）	393.50	
	单价（元/m ² ）	44,011	



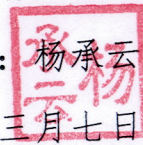
特别提示：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一七年三月七日起至二〇一八年三月六日止。



上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一七年三月七日



上海富申房地产估价有限公司

关于报告书有效期限延长说明

上海市嘉定区人民法院：

我公司接受贵院的委托 [沪高法 (2017) 委房评第 288 号]，对上海市嘉定区人民法院受理的 (2013) 嘉执字第 2784 号一案所涉及的估价对象：上海市嘉定区南翔镇中佳路 28 弄 (中冶祥腾城市佳园) 3 号 1001 室房地产进行了司法鉴定估价。报告书 [沪富估报 (2017) 第 082 号] 已于 2017 年 3 月 7 日完成，并已送达贵院。

现根据贵院案件执行的需要，报告书有效期限延长至 2019 年 2 月 25 日，同时，根据房地产市场的变化特点，对原估价结果相应调整，调整结果为于 2018 年 2 月 26 日无任何权利负担的房地产市场价值为：人民币叁佰玖拾伍万叁仟伍佰元整 (RMB: 3,953,500 元)；折合单价 RMB 44,218 元/平方米。

特此说明。

上海富申房地产估价有限公司

二〇一八年二月二十六日

