

## 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（2015）委房评第 459 号]的委托，我对上海市浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第 26146 号一案所涉标的物“上海市浦东新区惠南镇卫星东路 134 号全幢”店铺房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值按照《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。

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为唐\*\*、丁\*\*，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为商业；房屋类型为店铺，用途为店铺，竣工日期为 2004 年，总层数为 3 层，建筑面积为 363.05 平方米。

根据估价委托人提供的《租赁协议书》（复印件）记载，产权人唐\*\*、丁\*\*已将估价对象出租，租赁期限为 2012 年 5 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日止，租赁期限为 10 年。

根据相关当事人提供的《收据》记载，承租方分多次支付租金，于 2014 年 4 月 1 日付清租期内的全部租金。

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为案件执行提供价值参考；价值时点为 2015 年 2 月 27 日。

我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。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评估价值为：

（见下页）

房地产市场价值：¥6,110,000 元

大写：人民币陆佰壹拾壹万元整

折合建筑面积单价：16830 元/平方米

特此

• 奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：光丁

2015年3月2日

关于《上海市浦东新区惠南镇卫星东路134号1-3层  
全幢店铺房地产估价报告》的补充说明

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法(2015)委房评第459号]的委托，我公司已于2015年3月2日出具了《上海市浦东新区惠南镇卫星东路134号1-3层全幢店铺房地产估价报告》房地产估价报告[报告编号：浦新估字(2015)第B0043-2号]，估价结果为人民币6,110,000元。

现因委托方案件执行，需要评估当前(以2017年12月23日为价值时点)的房地产市场价值，估价人员对估价对象周边类似房地产市场行情重新进行了调查，经测算估价对象于价值时点的估价结果如下：

①考虑租约的房地产市场价值：人民币8,450,000元，

(大写：人民币捌佰肆拾伍万元整)，

折合建筑面积单价：23275元/平方米

②不考虑租约的房地产市场价值：人民币9,670,000元，

(大写：人民币玖佰陆拾柒万元整)，

折合建筑面积单价：26635元/平方米

同时报告使用期限调整至2019年5月28日。(备注：本补充说明需与《上海市浦东新区惠南镇卫星东路134号1-3层全幢店铺房地产估价报告》[报告编号：浦新估字(2015)第B0043-2号]配合使用)。

特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2018年5月29日

