

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，对上海市虹口区人民法院受理的（2018）沪0109执恢825号一案所涉标的物上海市嘉定区南翔镇南华路299-301号店铺（以下简称估价对象），地号：嘉定区南翔镇117街坊4/1丘，土地用途：商业，土地使用期限：2003年05月09日至2043年05月08日，使用权来源：出让，共用面积：2823 m²，房屋类型为店铺，建筑面积：279.03m²，结构为钢混，2004年竣工的房地产进行估价，为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2018年9月17日的房地产市场价值为人民币838万元，大写：人民币捌佰叁拾捌万元整，折合房地产市场单价为人民币30033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）	841.69	834.3
	单价（元/ m ² ）	30165	29901
评估价值	总价（万元）（取整）	838	
	单价（元/m ² ）	30033	

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，即二〇一八年十月十八日起至二〇一九年十月十七日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一八年十月十八日

上海富申房地产估价有限公司

关于估价报告书价格调整补充说明

上海市虹口人民法院:

您好! 我公司接受高院委托我公司接受贵院的委托[沪高法(2018)委房评第2465号], 对上海市虹口区人民法院受理的(2018)沪0109执恢825号一案所涉标的物: 上海市嘉定区南翔镇南华路299-301号店铺房地产于价值时点、在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价格已完成司法鉴定估价。估价报告书[沪富估报(2018)第731号]已于2018年10月18日完成, 并送达贵院。

现根据贵院案件执行的需要, 由承办法官提供一份自2014年11月1日至2019年10月30日止, 距估价时点2018年9月17日剩余1.1年的《租赁合同》, 通过评估测算估价结果调整为人民币830.8万元, 大写: 人民币捌佰叁拾万零捌仟元整, 折合房地产市场单价为人民币29775元/m。

特此说明。

致

礼!

上海富申房地产估价有限公司

二〇一八年十一月二十八日

