致估价委托人函

上海市高级人民法院：

本公司受贵院委托，根据有关法律法规及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

一、估价目的：为上海市虹口区人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市虹口区人民法院受理的（2018）沪0109执1839号一案所涉及的标的物上海市浦东新区宣桥镇南六公路699弄1支弄91号1-3层商业房地产，权利人为史丹，土地宗地号为南汇区宣桥镇15街坊15/14丘、共用面积为111339.66平方米、批准用途为商业、使用权来源为转让、使用期限为2008年12月22日至2045年2月2日止，房屋结构为钢混、竣工日期为2007年，建筑面积为181.15平方米及其相应土地使用权的房地产。

三、价值时点：2019年11月18日。

四、价值类型：房地产市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值为人民币大写壹佰贰拾玖万元整（RMB:129万元），详见估价结果汇总表。

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）	128.22	130.13
	单价（元/m²）	7078	7184
评估价值	总价（万元）（取整）	129	
	单价（元/m²）	7121	

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，欲了解估价的详细情况，请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文；

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一九年十二月六日起至二〇二〇年十二月五日止；

（三）本报告仅供上海市虹口区人民法院案件执行专用；

（四）本次评估是基于报告中下文已说明的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

特此

奉达！

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇一九年十二月六日

关于报告书有效期限延长说明

上海市虹口区人民法院：

您们好！我公司接受上海市高级人民法院的委托，对贵院受理的“（2018）沪0109执1839号”一案所涉及的估价对象上海市浦东新区宣桥镇南六公路699弄1支弄91号1-3层商业房地产进行了司法鉴定估价。房地产估价报告［沪富估报(2019)第0550号］已于2019年12月6日完成，并送达贵院。

现根据贵院案件执行的需要，报告书有效期限延长至2022年3月11日。

特此说明。

致

礼！

上海富申房地产估价有限公司

2021年3月12日