

日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

6. 估价结果

我公司依据《房地产估价规范》和相关资料，遵守独立、客观、公正等各项估价原则，求得估价对象在满足全部限制条件下、于价值时点的房地产市场价值（不含室内固定装修现值）为：人民币 肆佰壹拾万元整（RMB 4,100,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万陆仟玖佰陆拾元整（RMB 16,960.00）。

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2014 年 9 月 19 日起至 2015 年 9 月 18 日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一四年九月十九日

关于上海市闵行区都市路 3762 号 1-4 层 房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2017)函字第 885 号

上海市闵行区人民法院：

我公司于 2014 年 9 月 1 日接受上海市高级人民法院的委托【沪高法(2014)委房评第 2078 号】，对贵院受理的(2014)闵执字第 6624 号一案所涉标的物(上海市闵行区都市路 3762 号 1-4 层，以下简称“估价对象”)的房地产进行了估价，并于 2014 年 9 月 19 日出具了编号为沪城估(2014)(估)字第 02929 号的估价报告。估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2014 年 9 月 1 日)的房地产市场价值为：人民币 肆佰壹拾万元整(RMB 4,100,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万陆仟玖佰陆拾元整(RMB 16,960.00)。

因估价报告已过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象于价值时点(2017 年 5 月 17 日)的房地产市场价值。根据市场调查，并经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2017 年 5 月 17 日)的房地产市场价值维持原价不变。

本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年，即 2017 年 5 月 19 日起至 2018 年 5 月 18 日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年五月十九日

