

关于《上海市松江区九亭镇涑亭南路599弄224号1-3层 居住房地产市场价值评估报告》的补充说明

上海市浦东新区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2017)委房评第415号]的委托，我对贵院所受理的(2014)浦执字第2006号一案所涉标的物“上海市松江区九亭镇涑亭南路599弄224号1-3层居住房地产”进行了评估，并于2017年3月27日出具《上海市松江区九亭镇涑亭南路599弄224号1-3层居住房地产估价报告》[报告编号：浦新估字(2017)第B0051号]，价值时点为2017年3月7日。

据估价人员实地查勘，估价对象室内装饰装修情况如下：地面为石材、木地板、地砖，墙面为涂料、墙砖，顶部为涂料、石膏线及石膏板吊顶，并配套有整体厨具及卫生器具，室内装饰装修保养状况一般。

现根据估价委托人要求，对本次评估结果进行分列，分别为①房地产市场价值（不含装饰装修）；②估价对象室内装饰装修（不含家电家具等可移动物品）。

在此前提下，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，在此基础上形成了本补充说明。估价结果如下：

总价：RMB 10,010,000 元

(大写：人民币壹仟零壹万元整)，其中：

① 房地产市场价值（不含装饰装修）：¥9,908,000 元

(大写:人民币玖佰玖拾万零捌仟元整)

折合建筑面积单价: 37145 元/平方米

② 室内装饰装修评估值结合成新: ¥102,000 元

(大写: 人民币壹拾万零贰仟元整)

本补充说明须配合原估价报告使用。

特此说明!

上海百盛房地产估价有限责任公司

2017年5月15日



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(2017)委房评第 415 号]的委托，我对浦东新区人民法院受理的(2014)浦执字第 2006 号一案所涉标的物“上海市松江区九亭镇涑亭南路 599 弄 224 号 1-3 层”居住房地产(包括建筑面积为 266.74 平方米的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《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。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

一、估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市松江区九亭镇涑亭南路 599 弄 224 号 1-3 层居住房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象房屋权利人为陆■■■，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，用途为居住，使用期限至 2073 年 11 月 23 日止；房屋建筑面积为 266.74 平方米，类型为联列住宅，用途为居

住，结构为混合 1，总高 3 层，竣工于 2006 年。

三、价值时点

本次评估价值时点为估价人员完成估价对象实地查勘的 2017 年 3 月 7 日。

四、价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。所谓市场价值是指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。

五、估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、估价结果

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估价结果为：

总价：RMB 10,010,000 元

(大写：人民币壹仟零壹万元整)

折合建筑面积单价为 37527 元/平方米

七、特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2017 年 3 月 27 日