



沪国估司（2017）71号

关于延长《房地产估价报告》使用期限的说明

上海市金山区人民法院：

我公司于2016年12月21日出具的《“松江区九亭镇九亭大街1382弄270号401-410室”商业房地产估价报告》（编号：国城估字2016-14242号）的使用期限为自估价报告提交之日一年，即自2016年12月21日至2017年12月20日止。

现因贵法院要求，为配合案件执行的需要，经我公司综合分析，设定在价值时点不变、估价对象房地产实物状况无重大变化及估价假设和限制条件不变的前提下，该估价报告的使用期限可以延长至2018年12月20日止。

专此说明，请予核准。

上海国城土地房地产估价有限公司

二〇一七年十二月四日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方的委托，我对金山区人民法院受理的（2015）金执字第1276号一案所涉标的物， 拥有的松江区九亭镇九亭大街1382弄270号401-410室商业房地产进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：松江区九亭镇九亭大街1382弄270号401-410室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，不含室内二次装饰装修。

所在小区名称：龙珠花苑-英国会；

合计建筑面积：562.95平方米（明细详见列表）；

用途：商业； 土地使用权来源：出让； 权属：产权

价值时点：2016年11月23日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、成本法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

合计总价：人民币陆佰零捌万壹仟元整 (RMB608.1万元)

平均地上建筑面积单价：人民币壹万零捌佰元整 (RMB10800元/平方米)

幢号	部位	建筑面积	平均单价(元/平方米)	评估总价(万元)
270	401	110.9	10800	119.8
270	402	63.57		68.7
270	403	52.98		57.2
270	404	52.98		57.2

270	405	52.98		57.2
270	406	52.98		57.2
270	407	52.98		57.2
270	408	49.4		53.4
270	409	37.09		40.1
270	410	37.09		40.1
合计		562.95		608.1

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2016年12月21日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市松江区九亭大街 1382 弄 270 号 501、502 室 所属国有出让商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二零一七年八月三十日。我公司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于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

-----本页以下空白-----

估价对象：本次评估范围为上海市松江区九亭大街 1382 弄 270 号 501、502 室 所属国有出让房地产，合计建筑面积 668.21 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二零一七年八月三十日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的房地产市场价值为：总价 RMB1095 万元（取整）

大写：人民币壹仟零玖拾伍万圆整

室号部位	面积 (m ²)	总价 (万元) (取整)	折合单价 (元/m ²)
九亭大街 1382 弄 270 号 501 室	327.57	537	16393
九亭大街 1382 弄 270 号 502 室	340.64	558	16381
合计	668.21	1095	

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二零一七年九月七日

