

## 关于上海市松江区洞泾镇长浜路501弄44号1层、 44、45号2-4层商业房地产评估补充说明函

沪城估(2017)函字第2204号

### 上海市松江区人民法院：

我公司于2014年10月20日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2014)委房评第2473号)，对(2014)松执字第5225号所涉标的物(上海市松江区洞泾镇长浜路501弄44号1层、44、45号2-4层)的房地产价格进行评估。评估工作已于2014年12月1日完成，并出具了估价报告(沪城估(2014)(估)字第03334号)。

现应贵院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2017年12月8日)的市场价格。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12月8日)的市场价格为：人民币捌仟壹佰伍拾玖万元整(RMB 81,590,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币玖仟捌佰贰拾伍元整(RMB 9,825.00)。

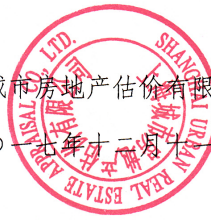
本补充说明函仅限配合原估价报告一同使用，不可单独使用。且有效期为壹年，即2017年12月11日起至2018年12月10日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年十二月十一日



## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院:

承蒙贵方的委托, 我公司遵循估价原则, 根据《房地产估价规范》的估价程序, 选用适宜的估价方法, 对贵方委托的房地产价值进行了评估, 现将有关情况和估价结果简要报告如下:

#### 1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托, 评估估价对象房地产市场价值, 为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为松江区洞泾镇长浜路 501 弄 44 号 1 层, 44、45 号 2-4 层商业房地产。所在物业名称为“九洲公馆”。该物业处于外环线以外。

根据《上海市房地产登记簿》, 估价对象的权利人为上海松江礼品城有限公司, 预购房屋权利人为 [REDACTED], 土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权来源为出让, 土地用途为商业用地, 土地使用期限自 2003 年 7 月 2 日至 2043 年 7 月 1 日止, 宗地号为松江区洞泾镇 3 街坊 47/1 丘。估价对象所在宗地(丘)面积为 193383.00 平方米。房屋建筑面积合计为 8,303.91 平方米, 房屋状况详见下表:

序号	幢号	部位	房屋类型	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	总层数	竣工日期
1	501 弄 44 号	1 层	商场	钢混	商业	1,235.73	19	2012 年
2	501 弄 44、45 号	2 层	商场	钢混	商业	2,356.06	19	2012 年
3	501 弄 44、45 号	3 层	商场	钢混	商业	2,356.06	19	2012 年

4	501弄44、45号	4层	商场	钢混	商业	2,356.06	19	2012年
	合计					<b>8,303.91</b>		

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市松江区人民法院查封，估价对象已预售（预购房屋权利人：[REDACTED]），已设定预购房屋抵押（抵押权人：[REDACTED]）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

### 3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》[沪高法（2014）委房评第2473号]的委托日期为价值时点，即：2014年10月20日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

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为：人民币 玖仟贰佰壹拾万元整（RMB 92,100,000.00），折合每平方米建筑面积均价：人民币 壹万壹仟零玖拾壹元整（RMB 11,091.00）。

### 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。