

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《中华人民共和国房地产估价规范》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，遵循合法、科学、客观、公正的原则，在合理的假设下，对上海市奉贤区奉城镇南奉公路 999 弄 1107 号 1 层、南奉公路 999 弄 1100 号 208 室房地产市场价值采用比较法及收益法进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价对象

估价对象为上海市奉贤区奉城镇南奉公路 999 弄 1107 号 1 层、南奉公路 999 弄 1100 号 208 室，权利人均均为郑曾，土地用途为商业，房屋类型为店铺，钢混结构，建筑面积分别为：

| 房屋坐落 | 面积 (M ²) |
|-------------------------|----------------------|
| 南奉公路 999 弄 1107 号 1 层 | 51.17 |
| 南奉公路 999 弄 1100 号 208 室 | 92.15 |
| 合计 | 143.32 |

二、估价目的

因金山区人民法院受理的 (2014) 金执字第 1245 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

三、价值时点

价值时点采用实地查勘期 2014 年 8 月 28 日。

四、估价结果

上海市奉贤区奉城镇南奉公路 999 弄 1107 号 1 层、南奉公路 999 弄 1100 号 208 室房地产于价值时点 2014 年 8 月 28 日的市场价值为：

总价格：人民币柒拾捌万零陆佰元整 (RMB780,600 元)

评估结果明细表

| 房屋坐落 | 面积 (M ²) | 单位价值 (元/ m ²) | 房屋总价 (万元) |
|-------------------------|----------------------|---------------------------|-----------|
| 南奉公路 999 弄 1107 号 1 层 | 51.17 | 7330 | 37.51 |
| 南奉公路 999 弄 1100 号 208 室 | 92.15 | 4400 | 40.55 |
| 合计 | | | 78.06 |

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 高幸奇

二〇一四年九月十日



房地产估价补充报告

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托[上海市高级人民法院委托司法鉴定函：沪高法（2014）委房评第 1908 号]，于 2014 年 8 月 18 日至 2014 年 9 月 10 日对上海市奉贤区奉城镇南奉公路 999 弄 1107 号 1 层、南奉公路 999 弄 1100 号 208 室 [权利人均均为郑■■、曾■■]，土地用途为商业，房屋类型为店铺，合计建筑面积 143.32 平方米，其中 1107 号 1 层建筑面积为 51.17 平方米、1100 号 208 室建筑面积为 92.15 平方米]房地产市场价值进行了评估，出具了房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2014）第 0288 号]。

现我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2014）第 0288 号]中估价报告应用的有效期已过，受贵院的委托，本公司对估价对象进行重新评估。

经估价委托人确认，价值时点确定为 2018 年 6 月 12 日。

现估价结果如下：

上海市奉贤区奉城镇南奉公路 999 弄 1107 号 1 层、南奉公路 999 弄 1100 号 208 室房地产于价值时点 2018 年 6 月 12 日的市场价值为：

总价格：人民币柒拾伍万壹仟玖佰元整（RMB 751,900 元）

评估结果明细表

| 房屋坐落 | 面积 (M ²) | 单位价值 (元/ m ²) | 房屋总价 (万元) |
|-------------------------|----------------------|---------------------------|-----------|
| 南奉公路 999 弄 1107 号 1 层 | 51.17 | 6880 | 35.20 |
| 南奉公路 999 弄 1100 号 208 室 | 92.15 | 4340 | 39.99 |
| 合计 | | | 75.19 |

本报告使用期限自报告出具之日 2018 年 6 月 14 日至 2019 年 6 月 13 日止。



备注:

本补充报告需与原报告《上海市奉贤区奉城镇南奉公路 999 弄 1107 号 1 层、南奉公路 999 弄 1100 号 208 室房地产价值评估》
[编号: 沪国衡估字(2014)第 0288 号]配合使用。

上海国衡房地产估价有限公司

2018 年 6 月 14 日

