

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(2015)委房评第2863号],对静安区人民法院受理的(2015)静执恢字第68号一案所涉标的物上海市松江区松东路219弄1号1层等共29套店铺进行了评估。我公司出具的房地产估价报告[编号:沪国衡估字(2015)第0401号]及补充说明中的估价报告应用有效期已过。

现我司受贵院委托,对估价对象进行重新评估,价值时点确定为2018年1月22日。估价结果如下:

上海市松江区松东路219弄1号1层等共29套店铺房地产于价值时点2018年1月22日的市场价值为:

总价格:人民币捌仟伍佰肆拾玖万肆仟元
(RMB 85,494,000元)

具体各室价格详见下表:

序号	房地坐落	门牌号	室号	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (万元)
1	松江区松东路219弄	1号	1层	46130	809.2
2		2号		44260	319.6
3		3号		44260	338.1
4		5号		44260	301.3
5		7号		44700	238.1
6		8号		44700	238.5
7		11号		42350	200.8
8		17号		42350	210.5
9		19号		42350	200
10		22号		46590	295.3
11		23号		47050	209
12		24号		39990	173.8
13		25号		39990	165.7
14		26号		39990	209.9

15	松江区 松东路 219弄	28号	203室	28000	156.4
16			204室	28000	147.2
17			205室	28000	136.3
18			206室	28000	123.8
19			214室	31290	167.5
20			216室	31290	178.1
21			301室	25830	395.1
22			302室	24790	234.5
23			303室	24540	405.5
24			304室	24540	405.5
25			305室	24540	389.6
26			306室	20870	135.3
27			307室	21740	446.9
28			308室	21740	518.4
29	309室	25320	799.5		
合计					8549.4

上海国衡房地产估价有限公司

2018年2月11日



关于上海市松江区松东路219弄1号1层等共29套店铺房地 产市场价值评估的补充说明

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（2015）委房评第2863号]，于2015年10月19日至2016年1月18日对上海市松江区松东路219弄1号1层等共29套店铺房地产（建筑面积合计为2761.42平方米）房地产市场价值进行了评估，房地产评估总价格为：人民币捌仟伍佰叁拾伍万柒仟元（RMB 85,357,000元）。

由于本案执行难度较大，我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2015）第0401号]中估价报告应用的有效期已过。估价人员经市场调查和数据分析，认为现阶段估价对象的价格变化不大，因此将本报告的使用期限延长壹年，即至2018年1月17日止。

特此说明！

上海国衡房地产估价有限公司

2017年4月12日



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《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市松江区松东路 219 弄 1 号 1 层等共 29 套店铺房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因静安区人民法院受理的（2015）静执恢字第 68 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格价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市松江区松东路 219 弄 1 号 1 层等共 29 套店铺房地产。根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》、《房屋土地权属调查报告书》显示，估价对象权利人为上海颐思殿大酒店有限公司，土地用途为商业，房屋类型为店铺，建筑面积合计为 2761.42 平方米，估价对象各室建筑面积详见下表：

序号	房地坐落	门牌号	室号	建筑面积（平方米）
1	松江区松东路 219 弄	1 号	1 层	175.42
2		2 号		72.2
3		3 号		76.4
4		5 号		68.07
5		7 号		53.26
6		8 号		53.36
7		11 号		47.42
8		17 号		49.7
9		19 号		47.23
10		22 号		63.38
11		23 号		44.42
12		24 号		43.46
13		25 号		41.43
14		26 号		52.5

15	松江区松东路 219弄	28号	203室	55.85
16			204室	52.57
17			205室	48.69
18			206室	44.2
19			214室	53.52
20			216室	56.93
21			301室	152.97
22			302室	94.59
23			303室	165.25
24			304室	165.24
25			305室	158.76
26			306室	64.83
27			307室	205.55
28			308室	238.46
29	309室	315.76		
合计				2761.42

三、价值时点

2015年11月28日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2015年11月28日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上市松江区松东路219弄1号1层等共29套店铺房地产于价值时点2015年11月28日的市场价值为：

总价格：人民币捌仟伍佰叁拾伍万柒仟元

(RMB 85,357,000元)

具体各室价格详见下表：

序号	房地坐落	门牌号	室号	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (万元)
1	松江区松东路 219弄	1号	1层	46060	808
2		2号		44190	319.1
3		3号		44190	337.6
4		5号		44190	300.8
5		7号		44630	237.7
6		8号		44630	238.1
7		11号		42280	200.5
8		17号		42280	210.1
9		19号		42280	199.7
10		22号		46520	294.8
11		23号		46980	208.7
12		24号		39930	173.5
13		25号		39930	165.4
14		26号		39930	209.6
15		28号	203室	27950	156.1
16			204室	27950	146.9
17			205室	27950	136.1
18			206室	27950	123.5
19			214室	31240	167.2
20			216室	31240	177.8
21			301室	25790	394.5
22			302室	24750	234.1
23			303室	24500	404.9
24			304室	24500	404.8
25			305室	24500	389
26			306室	20840	135.1
27			307室	21710	446.2
28			308室	21710	517.7
29			309室	25280	798.2
合计					8535.7

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表:高幸奇

二〇一六年一月十八日