

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

本次评估范围为金山区朱泾镇众益街 716、718、720 号 1_2 层商业房地产。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[]有限公司, 土地权属性质为国有, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为商业, 住宅。宗地号为金山区朱泾镇 8 街坊 61/4 丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为 13761.00 平方米。

估价对象房屋为混合 1 结构, 总高 2 层, 竣工于 2006 年。房屋类型为店铺, 房屋用途为店铺, 总建筑面积为 340.24 平方米(其中 716 号 1_2 层为 115.20 平方米、718 号 1_2 层为 112.52 平方米、720 号 1_2 层为 112.52 平方米)。

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金山区人民法院查封, 估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人: 季[])。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》的委托日期为价值时点，即：2016年5月23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。

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

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

(币种：人民币)

房地产价值总价：217.00 万元

大写金额：贰佰壹拾柒万元整

地 址	房屋类型	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/M ²)
朱泾镇众益街 716 号 1_2 层	店铺	115.20	72	6250
朱泾镇众益街 718 号 1_2 层	店铺	112.52	72	6399
朱泾镇众益街 720 号 1_2 层	店铺	112.52	73	6488
合 计		340.24	217	

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2016 年 8 月 2 日起至 2017 年 8 月 1 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一六年八月二日



关于上海市金山区众益街 716、718、720 号 1_2 层 房地产评估补充说明函

沪城估(2019)函字第0434号

上海市金山区人民法院：

我公司于 2016 年 5 月 23 日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2016)委房评第 1408 号)，对 (2014)金执字第 142 号 所涉标的物(上海市金山区众益街 716、718、720 号 1_2 层)的房地产价格进行评估。评估工作已于 2016 年 8 月 2 日完成，并出具了估价报告(沪城估(2016)(估)字第 01570 号)。

应法院要求，重新评估估价对象房地产于价值时点(2019 年 3 月 22 日)的房地产市场价格。根据市场调查，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(2019 年 3 月 22 日)的市场价格为：人民币 肆佰柒拾玖万元整(RMB 4,790,000.00)。

地 址	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
众益街 716 号 1_2 层	115.20	159	13802
众益街 718 号 1_2 层	112.52	158	14042
众益街 720 号 1_2 层	112.52	162	14397
合 计	340.24	479	

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 2019 年 3 月 29 日起至 2020 年 3 月 28 日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年三月二十九日

