

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格, 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金龙新街739弄50、52、54、60、62、64、66号1_2层; 59、68号301、302室房地产。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建设用地使用权, 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61/1丘, 估价对象所属宗地(丘)面积为12510.00平方米。

估价对象房屋为混合1结构, 总高4层, 竣工于2007年。房屋类型为店铺, 房屋用途为店铺, 总建筑面积为1204.88平方米(其中50号1_2层为142.26平方米、52号1_2层为142.26平方米、54号1_2层为142.26平方米、60号1_2层为146.08平方米、62号1_2层为146.08平方米、64号1_2层为146.08平方米、66号1_2层为146.08平方米、59、68号301室为100.13平方米、302室为93.65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：683.00 万元

大写金额：陆佰捌拾叁万元整



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)
金龙新街 739 弄 50 号 1_2 层	店铺	142.26	79	5553
金龙新街 739 弄 52 号 1_2 层	店铺	142.26	85	5975
金龙新街 739 弄 54 号 1_2 层	店铺	142.26	85	5975
金龙新街 739 弄 60 号 1_2 层	店铺	146.08	88	6024
金龙新街 739 弄 62 号 1_2 层	店铺	146.08	88	6024
金龙新街 739 弄 64 号	店铺	146.08	81	5545

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)
1_2层				
金龙新街739弄66号 1_2层	店铺	146.08	88	6024
金龙新街739弄59、68 号301室	店铺	100.13	46	4594
金龙新街739弄59、68 号302室	店铺	93.65	43	4592
合 计		1204.88	683	

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



关于上海市金山区朱泾镇金龙新街 739 弄 50、52、54、60、62、64、66 号 1_2 层；59、68 号 301、302 室房地产评估补充说明函

沪城估(2019)函字第0433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（上海市金山区朱泾镇金龙新街 739 弄 50、52、54、60、62、64、66 号 1_2 层；59、68 号 301、302 室）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 01568 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：人民币壹仟伍佰壹拾贰万元整（RMB 15,120,000.00）。

地 址	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m ²)
金龙新街 739 弄 50 号 1_2 层	142.26	175	12301
金龙新街 739 弄 52 号 1_2 层	142.26	188	13215
金龙新街 739 弄 54 号 1_2 层	142.26	188	13215
金龙新街 739 弄 60 号 1_2 层	146.08	194	13280
金龙新街 739 弄 62 号 1_2 层	146.08	194	13280
金龙新街 739 弄 64 号 1_2 层	146.08	180	12322
金龙新街 739 弄 66 号 1_2 层	146.08	194	13280
金龙新街 739 弄 59、68 号 301 室	100.13	103	10287
金龙新街 739 弄 59、68 号 302 室	93.65	96	10251
合 计	1204.88	1512	

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

