

关于上海市松江区广富林路 1188 弄 47 号 2 层 房地产估价结果的补充说明函

沪城估(2019)函字第 0620 号

上海市静安区人民法院：

我公司于 2014 年 6 月 23 日接受上海市高级人民法院的委托【沪高法(2014)委房评第 1426 号】，对贵院受理的(2014)静执字第 851 号一案所涉标的物(上海市松江区广富林路 1188 弄 47 号 2 层，以下简称“估价对象”)的房地产进行了评估，并于 2014 年 7 月 7 日出具了编号为沪城估(2014)(估)字第 01756 号的估价报告。估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2014 年 6 月 23 日)的房地产市场价值为：人民币 壹佰肆拾叁万元整(RMB 1,430,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万肆仟零叁拾伍元整(RMB 14,035.00)。

因估价报告已过有效期，应贵院要求，现重新评估估价对象于价值时点(2019 年 4 月 23 日)的房地产市场价值。根据市场调查，并经综合分析及测算，估价对象在满足全部限制条件下于价值时点(2019 年 4 月 23 日)的房地产市场价值维持原价不变。

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 4 月 23 日起至 2020 年 4 月 22 日止。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇一九年四月二十三日

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广富林路 1188 弄 47 号 2 层房地产。所在物业名称为“保利西子湾风情街”。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连斌、许正龙，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，土地用途为住宅，土地使用期限自 2005 年 6 月 9 日至 2075 年 6 月 8 日止，宗地号为松江区方松街道 3 街坊 334/1 丘。估价对象宗地（丘）面积为 40840.00 平方米。房屋类型为店铺，房屋用途为店铺。房屋建筑面积为 101.89 平方米。所属建筑物总层数为 3 层，钢混结构，竣工日期为 2009 年。

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静安区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：兴业银行股份有限公司上海松江支行）。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：2014年6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值。

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 壹佰肆拾叁万元整（RMB 1,430,000.00），折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万肆仟零叁拾伍元整（RMB 14,035.00）。

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2014年7月7日起至2015年7月6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：二〇一四年七月七日