

## 关于徐汇区湖南路 296 弄 26 号 1 幢、2 幢仇■■、潘■■ 所属国有划拨花园住宅房地产估价报告补充说明函

上海市第一中级人民法院：

受上海市高级人民法院委托，我司对上海市徐汇区湖南路 296 弄 26 号 1 幢、2 幢仇■■、潘■■ 所属国有划拨花园住宅房地产，合计建筑面积 531.10 平方米以及其相应的 1187.00 平方米国有划拨土地使用权（以下简称“估价对象”）于价值时点（二〇一八年五月三日）的房地产进行了估价，报告已送呈贵院。估价报告编号：沪 TX（2018）SSF00043。评估结果如下：

**估价对象的市场价值为：RMB10016 万元（取整）**

**大写：人民币壹亿零壹拾陆万圆整**

**折合房地产单价为：RMB188590 元/m<sup>2</sup>（取整）**

**大写：人民币每平方米壹拾捌万捌仟伍佰玖拾圆整**

上述估价结果为估价对象国有划拨状态下的市场价值，估价对象实际转让时应向政府相关主管部门补缴相应土地增值收益。结合本次估价目的，本估价结果不包含上述土地增值收益款项，即实际成交时需在以本估价结果为基础而成交的价格之外，另行支付额外的土地增值收益款项，该具体数额应以政府相关主管部门的核定数额为准。提请报告使用者注意！

同时该估价报告的应用有效期为一年（2018 年 6 月 6 日至 2019 年 6 月 5 日）。

由于近期该区域同类房地产市场价格保持平稳，变化不大，故估价报告的应用有效期延长一年，即至 2020 年 6 月 5 日。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

二〇一九年六月五日





## 致 估 价 委 托 人 函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市徐汇区湖南路 296 弄 26 号 1 幢、2 幢仇 潘 所属国有划拨花园住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一八年五月三日。我公司按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

**估价对象：**本次评估范围为上海市徐汇区湖南路 296 弄 26 号 1 幢、2 幢仇 潘 所属国有划拨花园住宅房地产，合计建筑面积 531.10 平方米以及其相应的 1187.00 平方米国有划拨土地使用权

**价值时点：**二〇一八年五月三日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

估价对象的市场价值为：RMB10016 万元（取整）

大写：人民币壹亿零壹拾陆万圆整

折合房地产单价为：RMB188590 元/m<sup>2</sup>（取整）

大写：人民币每平方米壹拾捌万捌仟伍佰玖拾圆整

特别提示：

1. 上述估价结果为估价对象国有划拨状态下的市场价值，估价对象实际转让时应向政府相关主管部门补缴相应土地增值收益。结合本次估价目的，本估价结果不包含上述土地增值收益款项，即实际成交时需在以本估价结果为基础而成交的价格之外，另行支付额外的土地增值收益款项，该具体数额应以政府相关主管部门的核定数额为准。提请报告使用者注意！

2. 本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一八年六月六日