

房地产估价补充说明

上海市高级人民法院:

本公司于2019年1月21日接受《上海市高级人民法院委托司法中介机构函》(编号:沪高法(2019)委房评第281号),对虹口区人民法院受理的(2019)沪0109执528号一案所涉标的物(上海市虹口区七浦路133号地下1层9街2-2)进行房地产市场价值评估,我司于2019年3月26日出具了《房地产估价报告》{编号:沪国衡估字(2019)第0040号}。

现我公司出具的房地产估价报告{编号:沪国衡估字(2019)第0040号}中估价报告应用的有效期已过期,应估价委托人要求,本公司为配合案件审理工作和拍卖程序的顺利进行,考虑到市场波动不大,因此将本报告的使用期限延长壹年,即至2021年3月25日止。

备注:本补充说明需与上海市虹口区七浦路133号地下1层9街2-2《房地产市场价值评估》{编号:沪国衡估字(2019)第0040号}配合使用。

上海国衡房地产估价有限公司

2020年7月29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,对上海市虹口区七浦路133号地下1层9街2-2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

因虹口区人民法院受理的(2019)沪0109执528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估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市虹口区七浦路133号地下1层9街2-2房地产,权利人为江■■■■,土地用途为综合,房屋类型为商场,房屋用途为商业。估价对象建筑面积为30.83平方米。

三、价值时点

2019年1月30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,在房地产交易过程中相关税费由买受人承担的房地产市场价格。本报告中由买受人承担的卖方税费包括土地增值税、增值税及附加、个人所得税、印花税。

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

上海市虹口区七浦路133号地下1层9街2-2房地产于价值时点2019年1月30日的市场价值为:

总 价 格: 人民币壹佰叁拾玖万陆仟肆佰元

(RMB 1,396,400 元)



单位价格：每平方米人民币肆万伍仟贰佰玖拾肆元

(RMB 45,294 元/平方米)

七、特别提示

应估价委托人要求，本次评估的估价结果为房地产净值，不包含相关交易税费。计算税费所需的有效凭证根据估价委托人提供的《上海市商品房预售合同》（复印件）及《上海市财政局契税缴款书》（复印件）确认。

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，在房地产交易过程中相关税费由买受人承担的房地产市场价格。本报告中由买受人承担的卖方税费包括土地增值税、增值税及附加、个人所得税、印花税。在实际交易过程中，可能存在估价师未考虑的其他卖方税费，提请报告使用者注意。

相关税费估算主要是依据国家相关法律、法规、税务部门出台的暂行条例、实施细则、政府有关部门下发的收费标准的通知等为估算依据，以估价委托人提供的资料真实可靠为前提；估价对象司法处置时应缴纳的税费额受相关影响因素较多，估价对象实际交纳税费金额应以政府相关部门认定为准。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一九年三月二十六日