

## 关于上海市金山区北泰路 383-381 号一层商业 房地产评估补充说明函

沪城估(2021)函字第0721号

### 上海市金山区人民法院：

我公司于 2019 年 3 月 4 日接受上海市高级人民法院的委托(编号：沪高法(2019)委房评第 616 号)，对贵院受理的 (2017)沪 0116 执 2779 号 所涉标的物(上海市金山区北泰路 383-381 号一层)的房地产进行了评估，并出具了估价报告(报告编号：沪城估(2019)(估)字第 02259 号)。评估标的物房地产市场价格为：人民币 贰佰贰拾壹万元整(RMB 2,210,000.00)，折合每平方米建筑面积单价：人民币 壹万捌仟贰佰伍拾贰元(RMB 18,252.00)。

现因报告已过有效期，应贵院要求，重新评估估价对象于价值时点(2021 年 6 月 22 日)房地产市场价格。根据市场调查，经综合分析、测算，估价对象在满足原全部限制条件下于价值时点(2021 年 6 月 22 日)的房地产市场价格维持原价不变。

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(即至 2022 年 6 月 21 日止)。

此致

敬礼!

上海城市房地产估价有限公司

二〇二一年六月二十一日



## 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

本次评估范围为金山区北泰路 383-381 号一层房地产，为住宅小区“飞虹北村”配套商业用房，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为姜，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，土地用途为住宅用地，宗地号为金山区金山卫镇 16 街坊 14/5 丘，所属宗地（丘）面积为 7422.00 平方米，土地使用期限自 2009-12-1 至 2076-12-30 止。

估价对象所在建筑物为混合 1 结构，总高 6 层，竣工于 2008 年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，建筑面积为 121.08 平方米。估价对象室内已装修。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市金山区人民法院、上海市青浦区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：|银行股份有限公司上海|支行、李）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

根据实地查勘及房屋现使用人介绍，估价对象已出租。应法院要求，

本次评估不考虑租约对估价对象房地产价格的影响。

### 3. 价值时点

本报告以《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点，即：2019年3月4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（包含室内固定装修现值）如下：

房地产总价：人民币 贰佰贰拾壹万元整；  
(RMB 2,210,000 元)

建筑面积单价：RMB 18,252 元/平方米。

### 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2019年7月17日起至2020年7月16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：二〇一九年七月十七日