



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市奉贤区南奉公路1001-1025（单）号1-4层及屋面储藏室商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市奉贤区南奉公路1001-1025（单）号1-4层及屋面储藏室商业房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院。

（三）估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“上海海台农副产品批发市场”。

2、坐落：上海市奉贤区南奉公路1001-1025（单）号“上海海台农副产品批发市场”。

3、范围：估价对象为上海市奉贤区南奉公路1001-1025（单）号1-4层及屋面层储藏室房屋建筑物产权和奉贤区奉城镇2街坊83/1丘中估价对象所相应分摊的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市奉贤区南奉公路1001-1025（单）号1-4层及屋面储藏室商业房地产建筑面积合计8552.01平方米，具体分套面积如下表所示：

地址	室号部位	建筑面积 (m ²)
奉贤区南 奉公路 1001-1025 (单)号	1层	1943.01
	2层	2109.32
	3层	2234.55
	4层	2234.55
	屋面层储藏室	30.58



(2) 土地规模: 奉贤区奉城镇 2 街坊 83/1 丘的宗地(丘)面积为 231209.00 平方米, 本次评估相应分摊土地使用权面积。

5、用途:

(1) 房屋用途: 商业。

(2) 土地用途: 商业。

6、房地产权利人: 上海玫瑰园商贸城有限公司。

(四) 估价目的: 为估价委托人进行司法执行[案号(2016)0101 执 5487 号]确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

(五) 价值时点: 2016 年 12 月 26 日

(六) 价值类型:

(1) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(2) 价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

(七) 估价方法: 比较法、收益法、标准价调整法。

(八) 估价结果如下:

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法、标准价调整法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象于价值时点的市场价值为人民币贰仟叁佰肆拾贰万叁仟元整 (RMB: 2342.30 万元)

具体如下表:

币种: 人民币

估价对象及结果		估价方法
		比较法、收益法、标准价调整法
南奉公路 1001-1025 (单) 号 1 层	总价 (万元)	749
	单价 (元/m ²)	3855
南奉公路 1001-1025 (单) 号 2 层	总价 (万元)	563.6
	单价 (元/m ²)	2672



南奉公路 1001-1025 (单) 号 3 层	总价 (万元)	511.7
	单价 (元/m ²)	2290
南奉公路 1001-1025 (单) 号 4 层	总价 (万元)	511.7
	单价 (元/m ²)	2290
南奉公路 1001-1025 (单) 号 屋面 层储藏室	总价 (万元)	6.3
	单价 (元/m ²)	2051
汇总评估价值	总值 (万元)	2342.30
	大写	贰仟叁佰肆拾贰万叁仟元整

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2018 年 1 月 23 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一七年一月二十四日

