

### 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院委托，本公司按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

- (一) 估价目的：为静安区人民法院案件执行提供价值依据。
- (二) 估价对象：上海市静安区人民法院受理的 (2018) 沪 0106 执恢 727 号一案所涉及的标的物：上海市静安区天目西路 198 号不夜城商厦 1 层 18 室等共 153 处商业，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合，宗地 (丘) 号为闸北区天目西路街道 402 街坊 1/3 丘，土地共用面积为 4803.00 平方米，土地使用期限为 1992 年 9 月 24 日至 2042 年 9 月 23 日止；房屋类型均为商场，房屋用途均为商业，总建筑面积 9433.87m<sup>2</sup>，房屋部位为：1 层 18 室等共 153 处，钢混结构，共 9 层，1995 年竣工的房地产。
- (三) 价值时点：2018 年 12 月 24 日。
- (四) 价值类型：房地产市场价格。
- (五) 估价方法：比较法、收益法。
- (六) 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 2018 年 12 月 24 日的房地产市场价值为人民币叁亿陆仟捌佰陆拾万捌仟元整 (人民币 36,860.80 万元)，详细信息见下表：

上海市静安区天目西路198号不夜城商厦1层18室等共153处商业房地产司法鉴定估价报告

序号	房地坐落	室号部位	建筑面积	房屋类型	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	房地产权证
1	天目西路198号	1层18室	20.97	商场	82788	173.61	闸 2014011792 备注:原房地产权证号:沪房地闸字(2007)第011384号,原登记日:2007年7月12日,2014-08-28补发。
2	天目西路198号	1层37室	71.51	商场	79572	569.02	
3	天目西路198号	1层57室	24.74	商场	82788	204.82	
4	天目西路198号	1层61室	24.68	商场	79604	196.46	
5	天目西路198号	1层78室	27.5	商场	79604	218.91	
6	天目西路198号	1层79室	24.71	商场	79604	196.70	
7	天目西路198号	1层83室	27.97	商场	79604	222.65	
8	天目西路198号	1层84室	27.5	商场	79604	218.91	
9	天目西路198号	1层86室	27.97	商场	79604	222.65	
10	天目西路198号	1层87室	27.5	商场	79604	218.91	
11	天目西路198号	1层88室	24.54	商场	79604	195.35	
12	天目西路198号	1层92室	34.92	商场	82788	289.10	
13	天目西路198号	4层20A室	216.5	商场	38162	826.21	
14	天目西路198号	4层63室	24.43	商场	39802	97.24	
15	天目西路198号	4层64室	24.98	商场	39802	99.43	
16	天目西路198号	4层65室	24.54	商场	39802	97.67	
17	天目西路198号	4层66室	25.15	商场	39802	100.10	
18	天目西路198号	4层67室	24.39	商场	39802	97.08	
19	天目西路198号	4层68室	25.85	商场	39802	102.89	
20	天目西路198号	4层70室	29.7	商场	39802	118.21	
21	天目西路198号	4层71室	31.14	商场	41394	128.90	
小计			791.19			4594.82	
22	天目西路198号	2层1室	29.01	商场	55723	161.65	闸 2014011793 备注:原房地产权证号:沪房地闸字(2007)第011383号,原登记日:2007年7月12日,2014-08-28补发。
23	天目西路198号	2层100室	27.4	商场	55723	152.68	
24	天目西路198号	2层101室	21.93	商场	55723	122.20	
25	天目西路198号	2层102室	44.06	商场	55165	243.06	
26	天目西路198号	2层103室	25.24	商场	55723	140.64	
27	天目西路198号	2层104室	25.52	商场	55723	142.20	
28	天目西路198号	2层105室	25.91	商场	55723	144.38	
29	天目西路198号	2层106室	21.57	商场	57951	125.00	
30	天目西路198号	2层109室	17.33	商场	56280	97.53	
31	天目西路198号	2层11室	37.02	商场	55165	204.22	
32	天目西路198号	2层14室	56.18	商场	54608	306.79	
33	天目西路198号	2层14A室	53.15	商场	54608	290.24	
34	天目西路198号	2层14B室	67.96	商场	54608	371.12	
35	天目西路198号	2层17A室	244.25	商场	54474	1330.54	
36	天目西路198号	2层19室	21.62	商场	57951	125.29	
37	天目西路198号	2层20室	23.98	商场	57951	138.97	
38	天目西路198号	2层21室	23.03	商场	56837	130.90	
39	天目西路198号	2层22室	25.6	商场	55723	142.65	
40	天目西路198号	2层23室	21.72	商场	55723	121.03	
41	天目西路198号	2层24室	21.93	商场	55723	122.20	
42	天目西路198号	2层25室	26.14	商场	55723	145.66	
43	天目西路198号	2层26室	26.14	商场	55723	145.66	
44	天目西路198号	2层27室	48.55	商场	55165	267.83	



上海市静安区天目西路198号不夜城商厦1层18室等共153处商业房地产司法鉴定估价报告

45	天目西路198号	2层31室	19.59	商场	56280	110.25
46	天目西路198号	2层33室	12.22	商场	56280	68.77
47	天目西路198号	2层4室	30.73	商场	55165	169.52
48	天目西路198号	2层40室	163.14	商场	53494	872.70
49	天目西路198号	2层42室	38.26	商场	55165	211.06
50	天目西路198号	2层43室	36.95	商场	55165	203.84
51	天目西路198号	2层44室	39.87	商场	55165	219.94
52	天目西路198号	2层97室	20.39	商场	55723	113.62
53	天目西路198号	2层98室	20.85	商场	55723	116.18
54	天目西路198号	2层99室	21.98	商场	55723	122.48
小计			1339.22			7380.80
55	天目西路198号	3001室	31.89	商场	47285	150.79
56	天目西路198号	3003室	16.16	商场	48240	77.96
57	天目西路198号	3004室	28.67	商场	47762	136.93
58	天目西路198号	3005室	37.11	商场	47285	175.47
59	天目西路198号	3006室	52.83	商场	46807	247.28
60	天目西路198号	3009室	33.33	商场	48230	160.75
61	天目西路198号	3010室	37.72	商场	48230	181.92
62	天目西路198号	3011室	26.11	商场	48717	127.20
63	天目西路198号	3012室	26.87	商场	48717	130.90
64	天目西路198号	3013室	25.28	商场	48717	123.16
65	天目西路198号	3016室	28.55	商场	47762	136.36
66	天目西路198号	3017室	20.19	商场	47762	96.43
67	天目西路198号	3018室	28.96	商场	47762	138.32
68	天目西路198号	3018A室	39.77	商场	47285	188.05
69	天目西路198号	3023A室	186.61	商场	47686	889.86
70	天目西路198号	3025室	21.26	商场	49673	105.60
71	天目西路198号	3026室	22.63	商场	49673	112.41
72	天目西路198号	3027室	22.77	商场	57315	130.51
73	天目西路198号	3028室	36.89	商场	47285	174.43
74	天目西路198号	3029室	27.7	商场	47762	132.30
75	天目西路198号	3030室	27.82	商场	47762	132.87
76	天目西路198号	3031室	42.33	商场	47285	200.16
77	天目西路198号	3032室	35.35	商场	47285	167.15
78	天目西路198号	3033室	61.1	商场	48679	297.43
79	天目西路198号	3034室	18.46	商场	50169	92.61
80	天目西路198号	3035室	17.41	商场	50169	87.34
81	天目西路198号	3036室	23.94	商场	57315	137.21
82	天目西路198号	3037室	108.54	商场	46329	502.86
83	天目西路198号	3041室	29.77	商场	47762	142.19
84	天目西路198号	3045室	37.25	商场	47285	176.14
85	天目西路198号	3046室	80.7	商场	46807	377.73
86	天目西路198号	3047室	31.94	商场	47285	151.03
87	天目西路198号	3049室	21.72	商场	49673	107.89
88	天目西路198号	3050室	18.29	商场	50169	91.76
89	天目西路198号	3051室	38.52	商场	49176	189.43
90	天目西路198号	3052室	44.54	商场	56742	252.73
91	天目西路198号	3053室	39.08	商场	47285	184.79

闸2014011791  
备注：原房地产权证号：沪房地闸字（2007）第011382号，原登记日：2007年7月12日，2014-08-28补发。



上海市静安区天目西路198号不夜城商厦1层18室等共153处商业房地产司法鉴定估价报告

92	天目西路198号	3061室	21.09	商场	48717	102.75
93	天目西路198号	3069室	20.99	商场	47762	100.25
94	天目西路198号	3070室	22.55	商场	47762	107.70
95	天目西路198号	3071室	22.94	商场	47762	109.57
96	天目西路198号	3072室	22.24	商场	49673	110.47
97	天目西路198号	3073室	22.65	商场	49673	112.51
98	天目西路198号	3074室	22.65	商场	49673	112.51
99	天目西路198号	3083室	20.14	商场	57315	115.43
100	天目西路198号	3084室	21.04	商场	47762	100.49
101	天目西路198号	3085室	20.28	商场	48717	98.80
102	天目西路198号	3086室	21.65	商场	47762	103.41
103	天目西路198号	3087室	22.36	商场	47762	106.80
104	天目西路198号	3088室	20.8	商场	47762	99.35
105	天目西路198号	3093室	21.58	商场	47762	103.07
106	天目西路198号	3095室	20.68	商场	47762	98.77
107	天目西路198号	3102室	21.19	商场	49673	105.26
108	天目西路198号	3103室	16.51	商场	49205	81.24
109	天目西路198号	3104室	18.04	商场	50169	90.51
110	天目西路198号	3111室	18.99	商场	48240	91.61
111	天目西路198号	3112室	19.07	商场	48240	91.99
112	天目西路198号	3113室	21.02	商场	47762	100.40
113	天目西路198号	3114室	25.5	商场	47762	121.79
114	天目西路198号	3115室	21.31	商场	47762	101.78
115	天目西路198号	3116室	41.67	商场	47285	197.03
116	天目西路198号	3117室	17.12	商场	48240	82.59
117	天目西路198号	3119室	23.97	商场	47762	114.49
118	天目西路198号	3120室	24.06	商场	47762	114.92
119	天目西路198号	3121室	20.09	商场	47762	95.95
120	天目西路198号	3122室	20.16	商场	47762	96.29
121	天目西路198号	3123室	14.68	商场	48240	70.82
122	天目西路198号	5020A室	1057.12	商场	33529	3544.43
123	天目西路198号	7001室	154.71	商场	26747	413.80
124	天目西路198号	7002室	161.18	商场	26747	431.11
125	天目西路198号	7005室	129.01	商场	27025	348.66
126	天目西路198号	7006室	169.72	商场	26747	453.95
127	天目西路198号	7008室	232.89	商场	26190	609.93
128	天目西路198号	7009室	304.59	商场	26190	797.71
129	天目西路198号	703A室	192.74	商场	26468	510.15
130	天目西路198号	8001室	157.39	商场	26747	420.97
131	天目西路198号	8002室	160.79	商场	27817	447.26
132	天目西路198号	8005室	131.53	商场	27025	355.47
133	天目西路198号	8007室	86.99	商场	27304	237.52
134	天目西路198号	8008室	232.87	商场	26190	609.88
135	天目西路198号	8009室	284.63	商场	26190	745.43
136	天目西路198号	8010室	77.26	商场	27304	210.95
137	天目西路198号	8011室	184.51	商场	26468	488.37
138	天目西路198号	8012室	141.7	商场	26747	379.00
139	天目西路198号	8017室	43.71	商场	28686	125.39
140	天目西路198号	8019室	69.03	商场	27304	188.48

闸2014011791  
备注：原房地  
产权证号：沪  
房地闸字  
(2007)第  
011382号，原  
登记日：2007  
年7月12日，  
2014-08-28补  
发。



上海市静安区天目西路198号不夜城商厦1层18室等共153处商业房地产司法鉴定估价报告

141	天目西路198号	8023室	94.61	商场	27025	255.69	
142	天目西路198号	8023A室	94.17	商场	27025	254.50	
143	天目西路198号	8026室	60.64	商场	27850	168.88	
144	天目西路198号	8027室	93.98	商场	27566	259.06	
145	天目西路198号	8028室	94.88	商场	27566	261.55	
小计			6485.73			22564.64	
146	天目西路198号	6020A室	205.79	商场	30530	628.27	闽2014011794 备注：原房地 产权证号：沪 房地闸字 (2007)第 013430号，原 登记日：2008 年9月12日， 2014-08-28补 发。
147	天目西路198号	6075室	25.75	商场	31841	81.99	
148	天目西路198号	6081室	25.67	商场	31841	81.74	
149	天目西路198号	7003室	196.82	商场	26468	520.95	
150	天目西路198号	7011室	183.19	商场	26998	494.57	
151	天目西路198号	7017室	43.41	商场	27583	119.74	
152	天目西路198号	7019室	68.55	商场	28686	196.64	
153	天目西路198号	7020室	68.55	商场	28686	196.64	
小计			817.73			2320.54	
总计			9433.87			36,860.80	

(七) 特别提示:

1、本函仅为估价报告的内容摘要，估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约，欲了解估价的详细情况，请估价使用人全面仔细地阅读估价报告全文；

2、本报告仅供静安区人民法院案件执行专用；

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇一九年一月二十五日起至二〇二〇年一月二十四日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：杨承云

二〇一九年一月二十五日