



致估价委托人函

上海市长宁区人民法院：

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，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市闵行区龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室商业及地下 1 层 01 非机动车库房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市闵行区龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室商业及地下 1 层 01 非机动车库房地产估价。

二、估价委托人：上海市长宁区人民法院

三、估价对象

(一) 名称：估价对象所在小区名称为“东方御花园北区”，估价对象为其配套商业及地下车库。

(二) 坐落：上海市闵行区龙茗路 577 号。

(三) 范围：估价对象为上海市闵行区龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室、地下 1 层 01 非机动车库房屋建筑物和闵行区古美街道 255 街坊 2/1 丘中估价对象相应的土地使用权。

(四) 规模：

1、建筑物规模：上海市闵行区龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室商业及地下 1 层 01 非机动车库房地产建筑面积合计 3111.78 平方米。

具体分套面积如下表所示：

坐落	室号部位	面积 (m ²)
闵行区龙茗路 577 号	101 室	629.06
	201 室	789.08
	301 室	789.08
	地下 1 层 01 非机动车库	904.56

2、土地规模：闵行区古美街道 255 街坊 2/1 丘的宗地（丘）面积为
上海市浦东新区浦东南路 379 号金穗大厦 26 楼 A-D 室 邮编：200120 电话：50317037 传真：50317029 2

1768.00 平方米，本次评估相应土地使用权面积。

(五) 用途：

1、房屋用途：101 室、201 室、301 室用途为商业；地下 1 层 01 非机动车库用途为特种用途。

2、土地用途：居住用地（社区服务）。

(六) 房地产权利人：上海申能航空房地产有限公司

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2020 年 7 月 15 日

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为上海市闵行区龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室、地下 1 层 01 非机动车库（土地权利性质为出让，土地用途为居住用地（社区服务），开发程度为红线外“七通”，红线内已建有住宅及配套商业房地产；估价对象 101 室、201 室、301 室用途为商业，地下 1 层 01 非机动车库用途为特种用途；估价对象 101 室、201 室、301 室房屋类型为商场，地下 1 层 01 非机动车库房屋类型为其他；钢混结构，竣工于 2013 年）于价值时点（2020 年 7 月 15 日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法。

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]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，



KE DONG
ASSOCIATION
科东联行

上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd.

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在价值时点的市场价值为人民币陆仟玖佰肆拾壹万元整(RMB:6941万元)。

具体如下表：

币种：人民币

估价结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)		6941
	总价大写		陆仟玖佰肆拾壹万元整
	折合平均单价(元/m ²)		22306

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2021年8月10日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人：王伟

二〇二〇年八月十一日



上海科东房地产土地估价有限公司

关于沪科东房估字（2020）FC 第 0198 号估价报告 的补充说明

上海市长宁区人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院编号为沪高法（2017）委房评第 2252 号的《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》的委托，对上海市长宁区人民法院受理（2017）沪 0105 执 1987 号案件所涉标的物进行评估。

2020 年 8 月 11 日，我公司已出具编号为“沪科东房估字（2020）FC 第 0198 号”房地产估价报告（以下简称《估价报告》）。

《估价报告》中估价结果为上海市闵行区龙茗路 577 号 101 室、201 室、301 室商业及地下 1 层 01 非机动车库房地产整体价值。本次我司应上海市长宁区人民法院执行庭要求，为配合法院对于案件的执行，对估价对象 101 室、201 室、301 室商业及地下 1 层 01 非机动车库各自价值进行补充说明，以供参考。通过测算得到估价对象 101 室、201 室、301 室商业及地下 1 层 01 非机动车库各自建议参考价值为：

坐落部位	建筑面积（m ² ）	总价（万元）
闵行区龙茗路 577 号 101 室	629.06	2331
闵行区龙茗路 577 号 201 室	789.08	2509
闵行区龙茗路 577 号 301 室	789.08	1702
闵行区龙茗路 577 号地下 1 层 01 非机动车库	904.56	399
合计	3111.78	6941

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

二〇二〇年九月二十七日

