



## 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，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，对上海市长宁区仙霞西路 299 弄 3 号 201-204、237、239 室及 2 号 308、310、401-404、406-411、503-504、509-511、606、608-611 室共计 28 套商业房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

上海市长宁区仙霞西路 299 弄 3 号 201-204、237、239 室及 2 号 308、310、401-404、406-411、503-504、509-511、606、608-611 室共计 28 套商业房地产估价。

### 二、估价委托人：

上海市高级人民法院

### 三、估价对象

(一) 名称：估价对象所在物业名称为“大资源生活广场”。

(二) 坐落：上海市长宁区仙霞西路 299 弄。

(三) 范围：估价对象为上海市长宁区仙霞西路 299 弄 3 号 201-204、237、239 室及 2 号 308、310、401-404、406-411、503-504、509-511、606、608-611 室房屋建筑物和长宁区新泾镇 304 街坊 5 丘中估价对象相应的国有出让土地使用权。

(四) 规模：

1、建筑物规模：上海市长宁区仙霞西路 299 弄 3 号 201-204、237、239 室及 2 号 308、310、401-404、406-411、503-504、509-511、606、608-611 室建筑面积合计 2049.88 平方米。



2、土地规模：长宁区新泾镇 304 街坊 5 丘的宗地(丘)面积为 6815.00 平方米，本次评估相应的土地使用权面积。

#### (五) 用途：

- 1、房屋用途：商业
- 2、土地用途：商业

#### (六) 房地产权利人：

仙霞西路 299 弄 3 号 201-204、237、239 室：上海康大绿色食品发展有限公司。

仙霞西路 299 弄 2 号 308、310、401-404、406-411、503-504、509-511、606、608-611 室：上海康荣餐饮管理有限公司。

### 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：

2019 年 12 月 30 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格。

(二) 价值内涵：本估价报告中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建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的交易价值。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，



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肆仟柒佰贰拾伍万玖仟贰佰元整（RMB:4725.92万元）。

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
仙霞西路 299 弄 2 号	308 室	总价 (万元)	208.12
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	25467
	310 室	总价 (万元)	198.08
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	25467
	401 室	总价 (万元)	203.67
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22815
	402 室	总价 (万元)	174.85
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22814
	403 室	总价 (万元)	174.85
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22814
	404 室	总价 (万元)	182.84
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22815
	406 室	总价 (万元)	181.12
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22814
	407 室	总价 (万元)	295.78
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22573
	408 室	总价 (万元)	186.44
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22814
	409 室	总价 (万元)	176.47
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22814
	410 室	总价 (万元)	177.45
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22814
	411 室	总价 (万元)	176.49
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	22814
	503 室	总价 (万元)	158.69
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706
	504 室	总价 (万元)	165.94
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706
509 室	总价 (万元)	160.16	
	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706	
510 室	总价 (万元)	161.05	
	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706	
511 室	总价 (万元)	160.18	
	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706	
606 室	总价 (万元)	164.38	
	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20705	



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.

	608 室	总价 (万元)	169.21
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706
	609 室	总价 (万元)	160.16
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706
	610 室	总价 (万元)	161.05
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706
611 室	总价 (万元)	160.18	
	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	20706	
仙霞西路 299 弄 3 号	201 室	总价 (万元)	145.78
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	29546
	202 室	总价 (万元)	121.2
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	29547
	203 室	总价 (万元)	122.47
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	29546
	204 室	总价 (万元)	119.48
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	29545
	237 室	总价 (万元)	130.3
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	29546
	239 室	总价 (万元)	129.53
		折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	29546
汇总评估价值		总价 (万元)	4725.92
		大写	肆仟柒佰贰拾伍万玖仟贰佰元整

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 2021 年 1 月 16 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

二〇二〇年一月十七日

(本页以下空白)

