

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的委托,本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下,对上海市嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房、2层及2层空调机房、3层及3层空调机房、4层、501-506室、601-606室、701-706室、801-806室、901-906室、1001-1006室、1101-1106室、1201-1206室、1301-1306室、1401-1406室、20层、古猗园南路500号地下1、2层车库、银翔路819弄2号109室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

一、估价目的

因静安区人民法院受理的(2020)沪0106执966号、(2020)沪0106执972号、(2020)沪0106执974号、(2020)沪0106执975号、(2020)沪0106执976号、(2020)沪0106执977号、(2020)沪0106执978号、(2020)沪0106执979号、(2020)沪0106执980号案件,上海市高级人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估,为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房、2层及2层空调机房、3层及3层空调机房、4层、501-506室、601-606室、701-706室、801-806室、901-906室、1001-1006室、1101-1106室、1201-1206室、1301-1306室、1401-1406室、20层、古猗园南路500号地下1、2层车库、银翔路819弄2号109室房地产,权利人均均为上海中暨投资管理有限公司,土地用途均为商办。估价对象各室房屋类型、房屋用途、建筑面积信息详见下表:

序号	房屋坐落	幢号	部位	房屋类型	房屋用途	建筑面积(m ²)
1	嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房	819弄1号	1层	店铺	店铺	515.40
2			1层空调机房	其他	特种用途	27.44



上海市嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房, 2层及2层空调机房, 3层及3层空调机房, 4层, 501-506室, 601-606室, 701-706室, 801-806室, 901-906室, 1001-1006室, 1101-1106室, 1201-1206室, 1301-1306室, 1401-1406室, 20层, 古猗园南路500号古猗园南路500号地下1, 2层车库, 银翔路819弄2号109室房地产市场价值评估

上海国衡房地产估价有限公司

3	嘉定区银翔路819弄1号2层及2层空调机房	819弄1号	2层	店铺	店铺	992.74
4	嘉定区银翔路819弄1号3层及3层空调机房	819弄1号	3层	店铺	店铺	1357.32
5	嘉定区银翔路819弄1号4层	819弄1号	4层	店铺	店铺	1381.55
6	嘉定区银翔路819弄1号501-506室	819弄1号	501室	办公楼	办公	158.68
7			502室			162.73
8			503室			316.70
9			504室			167.56
10			505室			352.31
11			506室			278.19
12	嘉定区银翔路819弄1号601室-606室	819弄1号	601室	办公楼	办公	158.68
13			602室			162.73
14			603室			316.70
15			604室			167.56
16			605室			352.31
17	606室	278.19				
18	嘉定区银翔路819弄1号701室-706室	819弄1号	701室	办公楼	办公	158.68
19			702室			162.73
20			703室			316.70
21			704室			167.56
22			705室			352.31
23	706室	278.19				
24	嘉定区银翔路819弄1号801室-806室	819弄1号	801室	办公楼	办公	159.31
25			802室			162.26
26			803室			316.70
27			804室			167.07
28			805室			352.99
29	806室	278.15				
30	嘉定区银翔路819弄1号901室-906室	819弄1号	901室	办公楼	办公	159.31
31			902室			162.26
32			903室			316.70
33			904室			167.07
34			905室			352.99
35	906室	278.15				



上海市嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房、2层及2层空调机房、3层及3层空调机房、4层、501-506室、601-606室、701-706室、801-806室、901-906室、1001-1006室、1101-1106室、1201-1206室、1301-1306室、1401-1406室、20层、古猗园南路500号古猗园南路500号地下1、2层车库、银翔路819弄2号109室房地产市场价值评估

上海国衡房地产估价有限公司

38	嘉定区银翔路819弄1号1001室-1006室	819弄1号	1001室	办公楼	办公	159.31
39			1002室			162.26
40			1003室			316.70
41			1004室			167.07
42			1005室			352.99
43			1006室			278.15
44	银翔路819弄1号1101室-1106室	819弄1号	1101室	办公楼	办公	159.31
45			1102室			162.26
46			1103室			316.70
47			1104室			167.07
48			1105室			352.99
49			1106室			278.15
50	嘉定区银翔路819弄1号1201室-1206室	819弄1号	1201室	办公楼	办公	159.31
51			1202室			162.26
52			1203室			316.70
53			1204室			167.07
54			1205室			352.99
55			1206室			278.15
56	银翔路819弄1号1301室-1306室	819弄1号	1301室	办公楼	办公	159.31
57			1302室			162.26
58			1303室			316.70
59			1304室			167.07
60			1305室			352.99
61			1306室			278.15
62	嘉定区银翔路819弄1号1401室-1406室	819弄1号	1401室	办公楼	办公	159.31
63			1402室			162.26
64			1403室			316.70
65			1404室			167.07
66			1405室			352.99
67			1406室			278.15
68	嘉定区银翔路819弄1号20层、古猗园南路500号	819弄1号	20层	办公楼	未登记	610.79
69		500号	地下1层车库	其他		2537.63
70			地下2层车库			4241.95
71	嘉定区银翔路819弄2号109室	819弄2号	109室	商场	商业	3433.10
合计						32240.2



三、价值时点

2020年6月4日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2020年6月4日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房、2层及2层空调机房、3层及3层空调机房、4层、501-506室、601-606室、701-706室、801-806室、901-906室、1001-1006室、1101-1106室、1201-1206室、1301-1306室、1401-1406室、20层、古猗园南路500号地下1、2层车库、银翔路819弄2号109室房地产于价值时点2020年6月4日的市场价值为：

总价格：人民币伍亿陆仟壹佰陆拾陆万柒仟玖佰元（RMB 561,667,900元）

各室估价结果详见下表：

序号	地址	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/平方米)	总价格 (万元)
1	银翔路819弄1号1层及1层空调机房	542.84	-	1838.95
2	银翔路819弄1号2层及2层空调机房	1020.18	-	2173.11
3	银翔路819弄1号3层及3层空调机房	1384.77	-	2884.31
4	银翔路819弄1号4层	1381.55	19130	2642.91
5	银翔路819弄1号501室	158.68	22700	360.2
6	银翔路819弄1号502室	162.73	22630	368.26
7	银翔路819弄1号503室	316.70	22270	705.29
8	银翔路819弄1号504室	167.56	22600	378.69
9	银翔路819弄1号505室	352.31	22270	784.59
10	银翔路819弄1号506室	278.19	22490	625.65
11	银翔路819弄1号601室	158.68	22840	362.43
12	银翔路819弄1号602室	162.73	22940	373.3
13	银翔路819弄1号603室	316.70	22420	710.04
14	银翔路819弄1号604室	167.56	22910	383.88



上海市嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房, 2层及2层空调机房, 3层及3层空调机房, 4层, 501-506室, 601-606室, 701-706室, 801-806室, 901-906室, 1001-1006室, 1101-1106室, 1201-1206室, 1301-1306室, 1401-1406室, 20层, 古猗园南路500号古猗园南路500号地下1, 2层车库, 银翔路819弄2号102室房地产市场价值评估

上海国为房地产估价有限公司

15	银翔路819弄1号605室	352.31	22510	793.05
16	银翔路819弄1号606室	278.19	22720	632.05
17	银翔路819弄1号701室	158.68	22930	363.85
18	银翔路819弄1号702室	162.73	23020	374.6
19	银翔路819弄1号703室	316.70	22470	711.62
20	银翔路819弄1号704室	167.56	23120	387.4
21	银翔路819弄1号705室	352.31	22420	789.88
22	银翔路819弄1号706室	278.19	22720	632.05
23	银翔路819弄1号801室	159.31	22990	366.25
24	银翔路819弄1号802室	162.26	23000	373.2
25	银翔路819弄1号803室	316.70	22490	712.26
26	银翔路819弄1号804室	167.07	22990	384.09
27	银翔路819弄1号805室	352.99	22510	794.58
28	银翔路819弄1号806室	278.15	22720	631.96
29	银翔路819弄1号901室	159.31	23080	367.69
30	银翔路819弄1号902室	162.26	23110	374.98
31	银翔路819弄1号903室	316.70	22740	720.18
32	银翔路819弄1号904室	167.07	23180	387.27
33	银翔路819弄1号905室	352.99	22690	800.93
34	银翔路819弄1号906室	278.15	22430	623.89
35	银翔路819弄1号1001室	159.31	23180	369.28
36	银翔路819弄1号1002室	162.26	23140	375.47
37	银翔路819弄1号1003室	316.70	22610	716.06
38	银翔路819弄1号1004室	167.07	23180	387.27
39	银翔路819弄1号1005室	352.99	22740	802.7
40	银翔路819弄1号1006室	278.15	22960	638.63
41	银翔路819弄1号1101室	159.31	23230	370.08
42	银翔路819弄1号1102室	162.26	23230	376.93
43	银翔路819弄1号1103室	316.70	22750	720.49
44	银翔路819弄1号1104室	167.07	23230	388.1
45	银翔路819弄1号1105室	352.99	22750	803.05
46	银翔路819弄1号1106室	278.15	22980	639.19
47	银翔路819弄1号1201室	159.31	23420	373.1
48	银翔路819弄1号1202室	162.26	23420	380.01
49	银翔路819弄1号1203室	316.70	23000	728.41
50	银翔路819弄1号1204室	167.07	23480	392.28
51	银翔路819弄1号1205室	352.99	23070	814.35
52	银翔路819弄1号1206室	278.15	23200	645.31
53	银翔路819弄1号1301室	159.31	23420	373.1
54	银翔路819弄1号1302室	162.26	23550	382.12
55	银翔路819弄1号1303室	316.70	22940	726.51
56	银翔路819弄1号1304室	167.07	23420	391.28
57	银翔路819弄1号1305室	352.99	22920	809.05



上海市嘉定区银翔路819弄1号1层及1层空调机房, 2层及2层空调机房, 3层及3层空调机房, 4层, 501-506室, 601-606室, 701-706室, 801-806室, 901-906室, 1001-1006室, 1101-1106室, 1201-1206室, 1301-1306室, 1401-1406室, 20层, 古猗园南路500号古猗园南路500号地下1, 2层车库, 银翔路819弄2号109室房地产市场价值评估

上海国衡房地产估价有限公司

58	银翔路819弄1号1306室	278.15	23200	645.31
59	银翔路819弄1号1401室	159.31	23460	373.74
60	银翔路819弄1号1402室	162.26	23380	379.36
61	银翔路819弄1号1403室	316.70	22970	727.46
62	银翔路819弄1号1404室	167.07	23450	391.78
63	银翔路819弄1号1405室	352.99	22540	795.64
64	银翔路819弄1号1406室	278.15	23200	645.31
65	银翔路819弄1号20层	610.79	22760	1390.16
66	古猗园南路500号地下1层车库	2537.63	-	907.2
67	古猗园南路500号地下1层车库	4241.95	-	1522.8
68	古猗园南路500号地下2层车库	2723.52	-	1231.2
69	银翔路819弄2号109室	3433.10	25460	8740.67
	合计	32240.2		56166.79

七、特别提示

根据《国有建设用地使用权出让合同》显示, 估价对象主体建筑物性质为商业办公用地(其中商业建筑面积不超过核定建筑面积的20%), 该项目建成后, 20%的商业物业自行持有, 不得销售; 80%的办公物业自该合同签订之日2010年6月10日起三年内不得出售(截止至价值时点已满3年)。提请报告使用者注意。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表: 谈勇

二〇二〇年七月十六日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市嘉定区银翔路819弄1号19层房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因静安区人民法院受理的（2019）沪0106执13602号一案，上海市高级人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价格价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市嘉定区银翔路819弄1号19层房地产，权利人为上海中暨投资管理有限公司，土地用途为商办，房屋类型为办公楼，建筑面积为542.41平方米。

三、价值时点

2020年4月1日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2020年4月1日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市嘉定区银翔路819弄1号19层房地产于价值时点2020年4月1日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币贰万贰仟捌佰肆拾元

（RMB 22,840元/平方米）

总价格：人民币壹仟贰佰叁拾捌万捌仟陆佰元

（RMB 12,388,600元）



七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司
法人代表:谈勇
二〇二〇年四月九日

