



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，对上海市宝山区长逸路 15 号中区 1-4 层、西区 1-4 层商业房地产及长逸路 15 号中区 5 层、6 层、西区 5 层、长逸路 115 号 1-16 层及地下 2 层建筑物价值进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市宝山区长逸路 15 号中区 1-4 层、西区 1-4 层商业房地产及长逸路 15 号中区 5 层、6 层、西区 5 层、长逸路 115 号 1-16 层及地下 2 层建筑物价值估价。

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“建配龙家居商城”。

(二) 坐落：上海市宝山区长逸路 15 号、115 号。

(三) 范围：估价对象为上海市宝山区长逸路 15 号中区 1-4 层、西区 1-4 层房屋建筑物和宝山区淞南镇 1 街坊 37/2 丘估价对象的国有出让土地使用权及长逸路 15 号中区 5 层、6 层、西区 5 层、长逸路 115 号 1-16 层及地下 2 层房屋建筑物。

(四) 规模：

1、建筑物规模：上海市宝山区长逸路 15 号中区 1-4 层、西区 1-4 层房屋建筑面积合计 93463.27 平方米。具体各部位建筑面积明细如下表所示：

房屋坐落	所在部位	建筑面积 (m ²)	地上建筑面积 (m ²)	地下建筑面积 (m ²)
长逸路 15 号	中区 1-4 层	34947.84	34947.84	0
	西区 1-4 层	58515.43	58515.43	0



合计	-	93463.27	93463.27	0
----	---	----------	----------	---

上海市宝山区长逸路 15 号中区 5 层、6 层、西区 5 层、长逸路 115 号 1-16 层及地下 2 层房屋建筑面积合计 113364.46 平方米。具体各部位建筑面积明细如下表所示：

房屋坐落	所在部位	建筑面积 (m ²)	地上建筑面积 (m ²)	地下建筑面积 (m ²)
长逸路 15 号	中区 5 层	7032	7032	0
	中区 6 层	2908.5	2908.5	0
	西区 5 层	18433.57	18433.57	0
长逸路 115 号	1-16 层及地下 2 层	84990.39	66242.22	18748.17
合计	-	113364.46	94616.29	18748.17

2、土地规模：宝山区淞南镇 1 街坊 37/2 丘的宗地(丘)面积为 54730 平方米。

(五) 用途：

- 1、房屋用途：商业、办公、特种用途
- 2、土地用途：商业用地

(六) 房地产权利人：上海建配龙建材配送有限公司

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

2018 年 12 月 3 日

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为市场价值。

(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长逸路 15 号中区 1-4 层、西区 1-4 层建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值及长逸路 15 号中区 5 层、6 层、西区 5 层、长逸路 115 号 1-16 层及地下 2 层建筑物市场价值。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

宝山区长逸路 15 号中区 1-4 层、西区 1-4 层商业房地产：成本法、



收益法。

宝山区长逸路 15 号中区 5 层、6 层、西区 5 层、长逸路 115 号 1-16 层及地下 2 层建筑物：成本法。

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，运用成本法、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贰拾肆亿零捌佰贰拾柒万元整（RMB:240827 万元）。具体价格明细见下：

（一）上海市宝山区长逸路 15 号中区 1-4 层、西区 1-4 层商业房地产价值

具体如下表：

币种：人民币

估价结果		估价方法	成本法、收益法
评估价值	总价（万元）		165525
	总价大写		壹拾陆亿伍仟伍佰贰拾伍万元整
	平均单价（元/m ² ）		17710

（二）长逸路 15 号中区 5 层、6 层、西区 5 层建筑物价值

具体如下表：

币种：人民币

估价结果		估价方法	成本法
评估价值	总价（万元）		15304
	总价大写		壹亿伍仟叁佰零肆万元整
	平均单价（元/m ² ）		5394

（三）长逸路 115 号 1-16 层及地下 2 层建筑物价值

具体如下表：

币种：人民币



估价结果	估价方法	成本法
评估价值	总价 (万元)	59998
	总价大写	伍亿玖仟玖佰玖拾捌万元整
	平均单价 (元/m ²)	7059

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 2020 年 8 月 12 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

二〇一九年八月十三日

