

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》、《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,对上海市静安区南京西路 873-881 号(单)5 层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(2017)沪 0106 执 2360 号一案,上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为上海市静安区南京西路 873-881 号(单)5 层房地产,权利人为上海新利科实业有限公司,无共有人,土地用途为商业,房屋类型为商场,产证登记建筑面积为 1139.39 平方米,所在建筑物总层数为 20 层,估价对象所在部位为 5 层,竣工于 2001 年。

三、价值时点

2021 年 9 月 17 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 2021 年 9 月 17 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

上海市静安区南京西路 873-881 号(单)5 层房地产在本报告全部限制条件下于价值时点 2021 年 9 月 17 日的市场价值为:

单位价格:每平方米人民币伍万捌仟陆佰伍拾元

(RMB58,650 元/平方米)

总 价 格:人民币陆仟陆佰捌拾贰万伍仟贰佰元

(RMB66, 825, 200 元)

七、特别提示

1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告提供的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在本估价报告使用期限内，估价报告或估价结果未使用之前，如估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

4、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不相一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或变卖时的相应状况不一致。如发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

5、估价对象相关当事人、利害关系人收到本报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、关于估价对象，本公司于 2017 年 6 月 26 日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[编号：沪高法（2017）委房评第 1473 号]，对估价对象进行房地产市场评估，并于 2017 年 10 月 26 日出具了《房地产估价报告》（编号：沪国衡估字（2017）第 1054 号）、于 2018 年 3 月 14 日及 2019 年 9 月 6 日出具了补充说明、于 2020 年 10 月 26 日出具了《房地产估价报告》（编号：沪国衡估字（2020）第 0253 号），现评估报告及补充说明的应用有效期均已过期，应估价委托人的要求，重新出具房地产估价报告。

7、根据估价委托人提供的《关于南京西路 881 号 5 楼的情况说明》及相关当事人确认，估价对象有部分房间现由物业公司（上海人民企业

集团物业管理有限公司)占用中。经估价委托人确认,本报告提供的估价结果不考虑上述因素对房地产价格的影响。

8、根据《关于南京西路881号5楼的情况说明》、《关于5楼业主开通客梯、通道及卫生设施的会议备忘录》及《关于申请开通吴江路通道及客梯的申请书》,估价对象原出入口位于南京西路,现已被封闭,需经吴江路出入口进出,并支付二台客梯使用费(详细情况请见附件七、八、九)。经估价委托人确认,本报告提供的估价结果不考虑上述电梯使用费对房地产价格的影响。

截止至价值时点,根据估价师现场查勘,吴江路电梯现5层未开通,无法直达估价对象所在楼层。

上海国衡房地产估价有限公司
法定代表人:谈勇
二〇二一年十月二十日

