

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为上海市嘉定区嘉行公路 3757 弄 1 号全幢等共 48 幢居住及 56 号部分特种用途房地产。所在物业名称为“上海高尔夫俱乐部”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》【嘉 2016003735、嘉 2016003746】记载，估价对象的权利人为鼎立置业（上海）有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权来源为出让，土地用途为住宅，宗地号为嘉定区华亭镇 60 街坊 5/1 丘，所属宗地（丘）面积为 94030.10 平方米，土地使用期限自 1996 年 5 月 14 日至 2066 年 5 月 13 日止。

经实地查勘，嘉行公路 3757 弄 1-3 号、5-12 号、15-23 号、25-33 号、35-43 号、45-53 号、55 号均为独栋别墅，嘉行公路 3757 弄 56 号为小区配套用房。估价对象建筑物状况详见如下：

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	房屋类型	房屋用途	总层数	竣工日期
1	嘉行公路 3757 弄 1 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	房屋类型	房屋用途	总层数	竣工日期
2	嘉行公路 3757 弄 2 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
3	嘉行公路 3757 弄 3 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
4	嘉行公路 3757 弄 5 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
5	嘉行公路 3757 弄 6 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
6	嘉行公路 3757 弄 7 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
7	嘉行公路 3757 弄 8 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
8	嘉行公路 3757 弄 9 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
9	嘉行公路 3757 弄 10 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
10	嘉行公路 3757 弄 11 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
11	嘉行公路 3757 弄 12 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
12	嘉行公路 3757 弄 15 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
13	嘉行公路 3757 弄 16 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
14	嘉行公路 3757 弄 17 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
15	嘉行公路 3757 弄 18 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
16	嘉行公路 3757 弄 19 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
17	嘉行公路 3757 弄 20 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
18	嘉行公路 3757 弄 21 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
19	嘉行公路 3757 弄 22 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
20	嘉行公路 3757 弄 23 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
21	嘉行公路 3757 弄 25 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
22	嘉行公路 3757 弄 26 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
23	嘉行公路 3757 弄 27 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
24	嘉行公路 3757 弄 28 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
25	嘉行公路 3757 弄 29 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
26	嘉行公路 3757 弄 30 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
27	嘉行公路 3757 弄 31 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
28	嘉行公路 3757 弄 32 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
29	嘉行公路 3757 弄 33 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
30	嘉行公路 3757 弄 35 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
31	嘉行公路 3757 弄 36 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
32	嘉行公路 3757 弄 37 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
33	嘉行公路 3757 弄 38 号全幢	626.16	花园住宅	居住	2	2014 年
34	嘉行公路 3757 弄 39 号全幢	619.94	花园住宅	居住	2	2014 年
35	嘉行公路 3757 弄 40 号全幢	633.65	花园住宅	居住	2	2014 年
36	嘉行公路 3757 弄 41 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
37	嘉行公路 3757 弄 42 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
38	嘉行公路 3757 弄 43 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
39	嘉行公路 3757 弄 45 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
40	嘉行公路 3757 弄 46 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
41	嘉行公路 3757 弄 47 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
42	嘉行公路 3757 弄 48 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
43	嘉行公路 3757 弄 49 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
44	嘉行公路 3757 弄 50 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
45	嘉行公路 3757 弄 51 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
46	嘉行公路 3757 弄 52 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	房屋类型	房屋用途	总层数	竣工日期
47	嘉行公路 3757 弄 53 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
48	嘉行公路 3757 弄 55 号全幢	1069.41	花园住宅	居住	2	2014 年
49	嘉行公路 3757 弄 56 号 102 室	48.24	其他	特种用途	3	2014 年
50	嘉行公路 3757 弄 56 号 103 室	51.70	其他	特种用途	3	2014 年
51	嘉行公路 3757 弄 56 号 104 室	60.03	其他	特种用途	3	2014 年
52	嘉行公路 3757 弄 56 号 105 室	152.62	其他	特种用途	3	2014 年
53	嘉行公路 3757 弄 56 号 106 室	283.40	其他	特种用途	3	2014 年
54	嘉行公路 3757 弄 56 号 203 室	42.95	其他	特种用途	3	2014 年
55	嘉行公路 3757 弄 56 号 205 室	42.95	其他	特种用途	3	2014 年
56	嘉行公路 3757 弄 56 号 301 室	119.45	其他	特种用途	3	2014 年
57	嘉行公路 3757 弄 56 号 302 室	95.74	其他	特种用途	3	2014 年
58	嘉行公路 3757 弄 56 号 303 室	95.75	其他	特种用途	3	2014 年
59	嘉行公路 3757 弄 56 号 304 室	78.99	其他	特种用途	3	2014 年
60	嘉行公路 3757 弄 56 号 305 室	94.88	其他	特种用途	3	2014 年
61	嘉行公路 3757 弄 56 号 306 室	98.59	其他	特种用途	3	2014 年
62	嘉行公路 3757 弄 56 号 307 室	31.28	其他	特种用途	3	2014 年
63	嘉行公路 3757 弄 56 号 308 室	52.85	其他	特种用途	3	2014 年
64	嘉行公路 3757 弄 56 号 309 室	119.36	其他	特种用途	3	2014 年
	总计	38656.58				

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象已被上海市第二中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中铁信托有限责任公司）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2019 年 9 月 19 日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、成本法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产总价：人民币 玖亿壹仟壹佰零伍万元整。

(RMB 911,050,000 元)



详见下表:

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/ (M ²))
1	嘉行公路 3757 弄 1 号全幢	626.16	1546	24690
2	嘉行公路 3757 弄 2 号全幢	633.65	1564	24682
3	嘉行公路 3757 弄 3 号全幢	626.16	1546	24690
4	嘉行公路 3757 弄 5 号全幢	619.94	1531	24696
5	嘉行公路 3757 弄 6 号全幢	626.16	1546	24690
6	嘉行公路 3757 弄 7 号全幢	633.65	1564	24682
7	嘉行公路 3757 弄 8 号全幢	626.16	1546	24690
8	嘉行公路 3757 弄 9 号全幢	619.94	1531	24696
9	嘉行公路 3757 弄 10 号全幢	626.16	1546	24690
10	嘉行公路 3757 弄 11 号全幢	633.65	1564	24682
11	嘉行公路 3757 弄 12 号全幢	626.16	1546	24690
12	嘉行公路 3757 弄 15 号全幢	619.94	1531	24696
13	嘉行公路 3757 弄 16 号全幢	626.16	1546	24690
14	嘉行公路 3757 弄 17 号全幢	633.65	1564	24682
15	嘉行公路 3757 弄 18 号全幢	633.65	1564	24682
16	嘉行公路 3757 弄 19 号全幢	1069.41	2376	22218
17	嘉行公路 3757 弄 20 号全幢	1069.41	2376	22218
18	嘉行公路 3757 弄 21 号全幢	1069.41	2376	22218
19	嘉行公路 3757 弄 22 号全幢	633.65	1698	26797
20	嘉行公路 3757 弄 23 号全幢	626.16	1677	26782
21	嘉行公路 3757 弄 25 号全幢	619.94	1661	26793
22	嘉行公路 3757 弄 26 号全幢	633.65	1564	24682
23	嘉行公路 3757 弄 27 号全幢	619.94	1531	24696
24	嘉行公路 3757 弄 28 号全幢	633.65	1564	24682
25	嘉行公路 3757 弄 29 号全幢	626.16	1546	24690
26	嘉行公路 3757 弄 30 号全幢	633.65	1564	24682
27	嘉行公路 3757 弄 31 号全幢	619.94	1531	24696
28	嘉行公路 3757 弄 32 号全幢	633.65	1564	24682
29	嘉行公路 3757 弄 33 号全幢	626.16	1546	24690
30	嘉行公路 3757 弄 35 号全幢	619.94	1531	24696
31	嘉行公路 3757 弄 36 号全幢	633.65	1564	24682
32	嘉行公路 3757 弄 37 号全幢	626.16	1546	24690
33	嘉行公路 3757 弄 38 号全幢	626.16	1546	24690
34	嘉行公路 3757 弄 39 号全幢	619.94	1531	24696
35	嘉行公路 3757 弄 40 号全幢	633.65	1564	24682
36	嘉行公路 3757 弄 41 号全幢	1069.41	2376	22218
37	嘉行公路 3757 弄 42 号全幢	1069.41	2601	24322
38	嘉行公路 3757 弄 43 号全幢	1069.41	2376	22218
39	嘉行公路 3757 弄 45 号全幢	1069.41	2376	22218
40	嘉行公路 3757 弄 46 号全幢	1069.41	2376	22218
41	嘉行公路 3757 弄 47 号全幢	1069.41	2376	22218
42	嘉行公路 3757 弄 48 号全幢	1069.41	2376	22218
43	嘉行公路 3757 弄 49 号全幢	1069.41	2376	22218

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/ (M ²))
44	嘉行公路 3757 弄 50 号全幢	1069.41	2376	22218
45	嘉行公路 3757 弄 51 号全幢	1069.41	2376	22218
46	嘉行公路 3757 弄 52 号全幢	1069.41	2376	22218
47	嘉行公路 3757 弄 53 号全幢	1069.41	2376	22218
48	嘉行公路 3757 弄 55 号全幢	1069.41	2376	22218
49	嘉行公路 3757 弄 56 号 102 室	48.24	2901	19751
50	嘉行公路 3757 弄 56 号 103 室	51.70		
51	嘉行公路 3757 弄 56 号 104 室	60.03		
52	嘉行公路 3757 弄 56 号 105 室	152.62		
53	嘉行公路 3757 弄 56 号 106 室	283.40		
54	嘉行公路 3757 弄 56 号 203 室	42.95		
55	嘉行公路 3757 弄 56 号 205 室	42.95		
56	嘉行公路 3757 弄 56 号 301 室	119.45		
57	嘉行公路 3757 弄 56 号 302 室	95.74		
58	嘉行公路 3757 弄 56 号 303 室	95.75		
59	嘉行公路 3757 弄 56 号 304 室	78.99		
60	嘉行公路 3757 弄 56 号 305 室	94.88		
61	嘉行公路 3757 弄 56 号 306 室	98.59		
62	嘉行公路 3757 弄 56 号 307 室	31.28		
63	嘉行公路 3757 弄 56 号 308 室	52.85		
64	嘉行公路 3757 弄 56 号 309 室	119.36		
	总计	38656.58	91105	-

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2019 年 11 月 22 日起至 2020 年 11 月 21 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人: 王常华

致函日期: 二〇一九年十一月二十二日