

时点 2021 年 4 月 22 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

上海市奉贤区南奉公路 8519 号 23 层 E 室、F 室、G 室、H 室、I 室
房地产于价值时点 2021 年 4 月 22 日的市场价值为：

总价格：人民币壹仟叁佰壹拾陆万元

(RMB 13,160,000 元)

具体每室价格详见下表：

序号	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (元)
1	奉贤区南奉公路 8519 号 23 层	E	185.63	21,420	3,976,000
2		F	111.03	21,420	2,378,000
3		G	132.82	21,420	2,845,000
4		H	76.97	21,630	1,665,000
5		I	107.2	21,420	2,296,000
合计			613.65		13,160,000

七、特别提示

本公司于 2015 年 1 月 12 日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[沪高法(2015)委房评第 136 号]委托，对估价对象进行房地产市场评估。现我司出具的《房地产估价报告》及《房地产估价补充报告》的应用有效期均已过，应估价委托人要求重新出具房地产估价报告。

根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象产证登记房屋坐落为第 23 层，所在建筑物总层数为 25 层。根据估价师现场查勘，估价对象所在建筑物名义总层数为 29 层（实际总层数为 25 层），估价对象位于名义层第 26 层（实际层为第 23 层）。经调查核实，本次评估假设南奉公路 8519 号现状第 26 层，即为产证登记房屋坐落“第 23 层”。

上海国衡房地产估价有限公司

法定代表人 谈勇

二〇二一年四月三十日

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，对上海市奉贤区南奉公路 8519 号 23 层 E 室、F 室、G 室、H 室、I 室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

因浦东新区人民法院受理的（2014）浦执字第 8645 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

估价对象为上海市奉贤区南奉公路 8519 号 23 层 E 室、F 室、G 室、H 室、I 室房地产，位于南方国际大厦内。根据《上海市不动产登记簿》显示，估价对象权利人均均为阮■■■，土地性质为国有出让土地，土地用途为综合，房屋类型均为办公楼，总建筑面积为 613.65 平方米（估价对象各室建筑面积、房地产权证号信息详见下表）。根据估价师现场查勘，估价对象各室均位于名义层第 26 层。

房屋坐落	部位	建筑面积（平方米）	权利人	房地产权证号
奉贤区南奉公路 8519 号 23 层	E	185.63	阮■■■	奉 2009020896
	F	111.03		奉 2009020894
	G	132.82		奉 2009020895
	H	76.97		奉 2009020897
	I	107.2		奉 2009020893
合计		613.65		

三、价值时点

2021 年 4 月 22 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