

致估价委托人函

上海金融法院：

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，对上海市金山区城河路230号4幢1至5层、9幢地下1层及城河路330号1至4层、地下1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

因上海金融法院受理的（2021）沪74执235号案件，上海金融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

估价对象为上海市金山区城河路230号4幢1至5层、9幢地下1层及城河路330号1至4层、地下1层房地产，权利人均为上海[]企业发展有限公司，土地用途均为商业用地。估价对象各层房屋类型、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)	总层数
1	金山区城河路230号	230号4幢	1层	商场	商业	5056.37	5
2			2层			5139.23	
3			3层			5300.75	
4			4层			3488.18	
5			5层			5264.80	
6		230号9幢	地下1层	其他	特种用途	25585.96	0

三、价值时点

2021年9月27日。

四、价值类型

房地产市场价格。

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

上海市金山区城河路230号4幢1至5层、9幢地下1层及城河路330号1至4层、地下1层房地产于价值时点2021年9月27日在满足本报告全部假设及限制条件下的市场价值为：

总价格：人民币壹拾壹亿陆仟柒佰肆拾肆万元（RMB 1,167,440,000元）

各层估价结果详见下表：

序号	地址	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/平方米)	总价格 (万元)
1	城河路230号4幢1层	5056.37	21960	11104
2	城河路230号4幢2层	5139.23	15410	7920
3	城河路230号4幢3层	5300.75	12330	6536
4	城河路230号4幢4层	3488.18	11650	4064
5	城河路230号4幢5层	5264.8	11080	5833



七、特别提示

1、根据估价委托人提供的《租赁合同》、《房屋租赁协议》、《房屋租赁合同》等及现场查勘，截止至价值时点，估价对象存有房地产租赁情况，租赁情况如下表所示：

补充说明

上海金融法院：

本公司受贵院委托，于2021年8月18日至2021年11月17日对金融法院受理的（2021）沪74执235号案件所涉及的标的物（上海市金山区城河路230号4幢1至5层、9幢地下1层及城河路330号1至4层、地下1层房地产）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，并出具了《房地产估价报告》[报告编号：沪国衡估字（2021）第0351号]。现应估价委托人要求，对上述报告中的城河路230号9幢地下1层及城河路330号地下1层进行价格分列。

分列估价结果详见下表

序号	地址	房地产权证号	建筑面积 (m ²)	单位价格 (元/平方米)	总价格(万 元)
1	城河路230号9幢地下1层	金2014012634	25585.96	-	3298

上海国衡房地产估价有限公司



2021.12.29