

## 致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员遵循独立、客观、公正等估价原则，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/T50291-2015）、《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，对上海市奉贤区年丰路 399 弄 16 号 1-20 层旅（宾）馆房地产进行了估价。现评估摘要如下：

### 一、估价项目名称

上海市奉贤区年丰路 399 弄 16 号 1-20 层旅（宾）馆涉执房地产处置司法评估。

### 二、估价委托人

上海市奉贤区人民法院。

### 三、估价对象

（一）名称：估价对象为上海市奉贤区年丰路 399 弄 16 号 1-20 层旅（宾）馆房地产，所在物业名称为“美谷美购广场”。

（二）坐落：上海市奉贤区年丰路 399 弄 16 号。

（三）范围：估价对象为上海市奉贤区年丰路 399 弄 16 号 1-20 层旅（宾）馆建筑物和奉贤区光明镇 2 街坊 1/19 丘中估价对象相应的土地使用权。

### （四）规模：

1、建筑物规模：上海市奉贤区年丰路 399 弄 16 号 1-20 层旅（宾）馆房地产建筑面积为 20267.10 平方米。

2、土地规模：上海市奉贤区光明镇 2 街坊 1/19 丘的宗地（丘）面积为 24335.50 平方米，本次评估估价对象相应的土地使用权面积。

### （五）用途：

1、建筑物用途：旅（宾）馆。

2、土地用途：商业用地。

(六) 房地产权利人: \_\_\_\_\_ 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

2024年2月2日。

六、价值类型

(一) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵: 本估价报告中提供的估价结果为上海市奉贤区年丰路399弄16号1-20层旅(宾)馆房地产(土地权属性质为国有建设用地使用权, 土地使用权取得方式为出让, 土地用途为商业用地, 使用期限2011-10-25至2051-10-24止, 土地开发程度为红线外七通, 红线内已建有旅(宾)馆房地产; 建筑面积为20267.10平方米, 房屋类型为旅馆, 房屋用途为旅(宾)馆, 钢混结构, 竣工于2020年, 室内毛坯), 于价值时点(2024年2月2日)在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价格, 该市场价格包含增值税。市场价格是指某种房地产在现实市场上的平均交易价格。

七、估价方法

成本法、收益法。

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]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, 运用成本法和收益法, 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格为人民币贰亿零玖佰捌拾壹万元整(RMB: 20981万元)。

具体如下表:

		币种: 人民币
估价结果	估价方法	成本法、收益法



科东联行  
KEDONG ASSOCIATION

上海科东房地产土地估价有限公司  
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd.

评估价值	总价 (万元)	20981
	总价大写	贰亿零玖佰捌拾壹万元整
	折合单价 (元/平方米)	10352

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 2025 年 2 月 28 日止。另请特别关注本估价报告的价值类型和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

二〇二四年三月一日

(本页以下空白)

