

## 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

本次评估范围为奉贤区南奉公路999弄18号311室等53套房地产。所在物业名称为“上海玫瑰园商贸城”，该物业处于外环线以外。

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象的权利人为上海■■■■有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业，宗地号为奉贤区奉城镇2街坊83/1丘，所属宗地（丘）面积为231209.00平方米，土地使用期限自2005年7月15日至2045年7月14日止。

估价对象所在建筑物为钢混结构，总高3层，竣工于2007年。估价对象房屋类型为店铺，房屋用途为店铺，总建筑面积为3810.06平方米（详见附件）。估价对象室内设定为毛坯。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市静安区人民法院、上海市奉贤区人民法院查封，估价对象已设定房地产

抵押权(抵押权人: 兴业银行股份有限公司上海长宁支行)。

据估价师现场查勘, 估价对象 405 号 1 层、454 号 1 层、460 号 1 层、471 号 1 层、482 号 1 层、483 号 1 层、539 号 1 层、587 号 1 层、588 号 1 层、628 号 1 层、633 号 1 层、700 号 1 层目前均为正常使用。经征询法院意见, 本次评估不考虑可能存在的租赁对价值的影响。

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《委托司法中介机构函》的委托日期为价值时点, 即: 2019 年 4 月 1 日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价值。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法多种方法进行评估。

### 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(室内设定为毛坯)如下:

房地产总价: 人民币 贰仟零贰拾贰万玖仟元整;

(RMB20,229,000 元)。

序号	地 址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	南奉公路 999 弄 18 号 311 室	92.15	408,000	4428
2	南奉公路 999 弄 24 号 1 层	51.17	356,000	6957
3	南奉公路 999 弄 184 号 311 室	92.15	408,000	4428
4	南奉公路 999 弄 283 号 304 室	92.15	408,000	4428
5	南奉公路 999 弄 365 号 212 室	92.15	408,000	4428
6	南奉公路 999 弄 365 号 310 室	92.15	408,000	4428
7	南奉公路 999 弄 382 号 308 室	92.15	408,000	4428
8	南奉公路 999 弄 405 号 1 层	51.17	356,000	6957
9	南奉公路 999 弄 425 号 1 层	51.17	356,000	6957
10	南奉公路 999 弄 447 号 209 室	92.15	408,000	4428

序号	地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )
11	南奉公路 999 弄 447 号 303 室	92.15	408,000	4428
12	南奉公路 999 弄 454 号 1 层	51.17	356,000	6957
13	南奉公路 999 弄 460 号 1 层	51.17	356,000	6957
14	南奉公路 999 弄 465 号 202 室	90.68	402,000	4433
15	南奉公路 999 弄 465 号 211 室	92.15	408,000	4428
16	南奉公路 999 弄 465 号 302 室	90.68	402,000	4433
17	南奉公路 999 弄 465 号 313 室	92.15	408,000	4428
18	南奉公路 999 弄 468 号 1 层	51.17	356,000	6957
19	南奉公路 999 弄 471 号 1 层	51.17	356,000	6957
20	南奉公路 999 弄 482 号 1 层	49.53	345,000	6965
21	南奉公路 999 弄 483 号 1 层	51.17	356,000	6957
22	南奉公路 999 弄 530 号 204 室	92.15	408,000	4428
23	南奉公路 999 弄 530 号 304 室	92.15	408,000	4428
24	南奉公路 999 弄 530 号 307 室	92.15	408,000	4428
25	南奉公路 999 弄 539 号 1 层	51.17	356,000	6957
26	南奉公路 999 弄 547 号 210 室	92.15	408,000	4428
27	南奉公路 999 弄 547 号 308 室	92.15	408,000	4428
28	南奉公路 999 弄 547 号 310 室	92.15	408,000	4428
29	南奉公路 999 弄 564 号 208 室	90.83	402,000	4426
30	南奉公路 999 弄 564 号 304 室	92.27	409,000	4433
31	南奉公路 999 弄 564 号 308 室	90.83	402,000	4426
32	南奉公路 999 弄 584 号 1 层	51.28	357,000	6962
33	南奉公路 999 弄 587 号 1 层	51.28	357,000	6962
34	南奉公路 999 弄 588 号 1 层	49.64	345,000	6950
35	南奉公路 999 弄 596 号 1 层	51.17	356,000	6957
36	南奉公路 999 弄 597 号 1 层	51.17	356,000	6957
37	南奉公路 999 弄 598 号 1 层	51.17	356,000	6957
38	南奉公路 999 弄 607 号 1 层	51.17	356,000	6957
39	南奉公路 999 弄 608 号 1 层	51.17	356,000	6957
40	南奉公路 999 弄 621 号 208 室	92.15	408,000	4428
41	南奉公路 999 弄 621 号 212 室	92.15	408,000	4428
42	南奉公路 999 弄 628 号 1 层	51.17	356,000	6957
43	南奉公路 999 弄 633 号 1 层	51.17	356,000	6957
44	南奉公路 999 弄 638 号 203 室	92.15	408,000	4428
45	南奉公路 999 弄 655 号 206 室	92.15	408,000	4428
46	南奉公路 999 弄 655 号 208 室	92.15	408,000	4428
47	南奉公路 999 弄 661 号 1 层	51.17	356,000	6957
48	南奉公路 999 弄 662 号 1 层	51.17	356,000	6957
49	南奉公路 999 弄 666 号 1 层	51.17	356,000	6957
50	南奉公路 999 弄 698 号 1 层	51.17	356,000	6957
51	南奉公路 999 弄 700 号 1 层	51.17	356,000	6957
52	南奉公路 999 弄 1018 号 304 室	92.15	408,000	4428
53	南奉公路 999 弄 1022 号 1 层	51.17	356,000	6957
	合计	3810.06	20,229,000	

## 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4月22日起至2020年4月21日止。

上海城市房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一九年四月二十二日

