

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, 对上海市静安区南京西路 873-881 号 (单) 5 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

因静安区人民法院受理的 (2017) 沪 0106 执 2360 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估价对象提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市静安区南京西路 873-881 号 (单) 5 层房地产, 权利人为上海新利科实业有限公司, 无共有人, 土地用途为商业, 房屋类型为商场, 产证登记建筑面积为 1139.39 平方米, 所在建筑物总层数为 20 层, 估价对象所在部位为 5 层, 竣工于 2001 年。

三、价值时点

2020 年 9 月 11 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 (详见下文“七、特别提示”及“估价假设和限制条件”) 于价值时点 2020 年 9 月 11 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

上海市静安区南京西路 873-881 号 (单) 5 层房地产在本报告全部限制条件下于价值时点 2020 年 9 月 11 日的市场价值为:

总 价 格: 人民币陆仟捌佰贰拾肆万玖仟伍佰元



(RMB68,249,500 元)

单位价格: 每平方米人民币伍万玖仟玖佰元

(RMB59,900 元/平方米)

七、特别提示

1、关于估价对象,本公司于 2017 年 6 月 26 日接受《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[编号:沪高法(2017)委房评第 1473 号],对估价对象进行房地产市场评估,并于 2017 年 10 月 26 日出具了《房地产估价报告》(编号:沪国衡估字(2017)第 1054 号),现该评估报告及 2019 年出具的补充说明中的应用有效期均已过期,应估价委托人的要求,重新出具房地产估价报告。

2、根据估价委托人提供的《关于南京西路 881 号 5 楼的情况说明》及相关当事人确认,估价对象有部分房间现由物业公司(上海人民企业集团物业管理有限公司)无偿使用中。经估价委托人确认,本报告提供的估价结果不考虑上述因素对房地产价格的影响。

3、根据《关于南京西路 881 号 5 楼的情况说明》、《关于 5 楼业主开通客梯、通道及卫生设施的会议备忘录》及《关于申请开通吴江路通道及客梯的申请书》,估价对象原出入口位于南京西路,现已被切断,需经吴江路出入口进出,并支付二台客梯使用费(每年 60 万元,详细情况请见附件七、八、九)。经估价委托人确认,本报告提供的估价结果不考虑上述电梯使用费对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表:谈勇

二〇二〇年十月二十六日