



致估价委托人函

上海市浦东新区人民法院：

受贵院的估价委托，我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求，开展了估价工作，并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：上海市徐汇区番禺路 1175 号 1-2 层等共 11 套商业房地产，建筑面积合计为 1598.34 平方米，店铺用途，土地用途为商业，房地产权利人为舜■■■■有限公司。

价值时点：二〇二三年十一月八日

价值类型：市场价格（出租人权益价格）

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价对象在全部假设和限制条件下的市场价格（出租人权益价格）为人民币捌仟伍佰陆拾肆万元（RMB8564 万元）。明细如下：

序号	幢号	部位	建筑面积 (M ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	徐汇区番禺路 1175 号	1-2 层	187.12	53085	993
2	徐汇区番禺路 1177 号	1-2 层	152.61	53085	810
3	徐汇区番禺路 1181 号	1-2 层	242.84	53085	1289
4	徐汇区番禺路 1183 号	1 层	28.24	66887	189
5	徐汇区番禺路 1185 号	1-2 层	185.27	53085	984
6	徐汇区番禺路 1187 号	1-2 层	131.04	53085	696
7	徐汇区番禺路 1189 号	1-2 层	131.04	53085	696
8	徐汇区番禺路 1191 号	1-2 层	185.27	53085	984
9	徐汇区番禺路 1193 号	1 层	28.24	66887	189
10	徐汇区番禺路 1195 号	1-2 层	196.54	53085	1043
11	徐汇区番禺路 1197 号	1-2 层	130.13	53085	691
合计	-	-	1598.34	-	8564

特别提示：1. 本次评估已考虑实际租约对估价结果影响；

2. 请详尽阅读报告全部内容后，再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：林

二〇二三年十一月二十八日