

上海富申房地产估价有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：沪富估报(2025)第 0257 号

估价项目名称：上海市奉贤区奉城镇新奉公路 6328 号 1437 号 1 层等
共 24 处商业涉执房地产处置司法评估

估价委托人：上海市奉贤区人民法院

房地产估价机构：上海富申房地产估价有限公司

注册房地产估价师：马桂兰 注册号：3120130009

邵 婧 注册号：2220180003

估价报告出具日期：二〇二五年五月二十八日

致估价委托人函

上海市奉贤区人民法院：

本公司受贵院委托，根据按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及政府颁布的有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设和限制条件下，对列入估价范围的房地产价格进行了评估，并函告如下：

一、估价目的：为上海市奉贤区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：上海市奉贤区人民法院受理的（2025）沪0120执恢175号一案所涉及的标的物：上海市奉贤区奉城镇新奉公路6328号1437号1层等共24处商业，权利人均为[REDACTED]有限公司，土地权属性质为国有，出让方式取得，土地用途为商业用地，宗地（丘）号为：奉贤区奉城镇24街坊81/2丘，宗地（丘）面积：233158.00平方米，土地使用年限为至2045年07月21日止；房屋类型为店铺，总建筑面积1690.94平方米，房屋用途为店铺，钢混结构，总层数均为3层，2007年竣工的房地产。各套房屋状况详细信息如下：

| 序号 | 房地坐落 | 幢号 | 室号部位 | 建筑面积(平方米) | 房屋类型 | 所有权来源 | 房屋结构 | 总层数 | 竣工日期 | 权证号 |
|----|-------------|--------|------|-----------|------|-------|------|-----|--------|--------------|
| 1 | 新奉公路 6328 号 | 1437 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019819 |
| 2 | 新奉公路 6328 号 | 1437 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019770 |
| 3 | 新奉公路 6328 号 | 1948 号 | 1 层 | 47.58 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019774 |
| 4 | 新奉公路 6328 号 | 1948 号 | 3 层 | 95.15 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019773 |
| 5 | 新奉公路 6328 号 | 1433 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019821 |
| 6 | 新奉公路 6328 号 | 1433 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019842 |
| 7 | 新奉公路 6328 号 | 2104 号 | 1 层 | 45.6 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019826 |
| 8 | 新奉公路 6328 号 | 2104 号 | 3 层 | 105.29 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009019827 |
| 9 | 新奉公路 6328 号 | 1209 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020116 |
| 10 | 新奉公路 6328 号 | 1209 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020115 |

| | | | | | | | | | | |
|----|-------------|--------|-----|---------|----|----|----|---|--------|---------------|
| 11 | 新奉公路 6328 号 | 1225 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020153 |
| 12 | 新奉公路 6328 号 | 1225 号 | 2 层 | 93.85 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020155 |
| 13 | 新奉公路 6328 号 | 1480 号 | 1 层 | 46.28 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020275 |
| 14 | 新奉公路 6328 号 | 1480 号 | 3 层 | 93.85 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020264 |
| 15 | 新奉公路 6328 号 | 1598 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020272 |
| 16 | 新奉公路 6328 号 | 1598 号 | 2 层 | 95.15 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020273 |
| 17 | 新奉公路 6328 号 | 1950 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020496 |
| 18 | 新奉公路 6328 号 | 1950 号 | 2 层 | 93.85 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020497 |
| 19 | 新奉公路 6328 号 | 1726 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020905 |
| 20 | 新奉公路 6328 号 | 1726 号 | 2 层 | 95.15 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020908 |
| 21 | 新奉公路 6328 号 | 1862 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2010022078 |
| 22 | 新奉公路 6328 号 | 1862 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2010022295 |
| 23 | 新奉公路 6328 号 | 990 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2010022145 |
| 24 | 新奉公路 6328 号 | 1387 号 | 3 层 | 93.85 | 店铺 | 买卖 | 钢混 | 3 | 2007 年 | 奉 2009020495* |
| 小计 | | | | 1690.94 | | | | | | |

三、价值时点：2025 年 5 月 14 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：本次评估测算采用标准价调整法，其中标准房屋房地产市场价格采用比较法和收益法。

六、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 2025 年 5 月 14 日的房地产市场价格为人民币壹仟贰佰陆拾伍万贰仟贰佰元整（人民币 1265.22 万元），折合每平方米商业房地产建筑面积均价为人民币 7482 元，清单信息如下：

| 序号 | 房地坐落 | 幢号 | 室号部位 | 建筑面积 (平方米) | 房屋类型 | 单价(元/ 平方米) | 总价(万元) |
|----|-------------|--------|------|---------------|------|---------------|--------|
| 1 | 新奉公路 6328 号 | 1437 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 10473 | 47.75 |
| 2 | 新奉公路 6328 号 | 1437 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 6158 | 57.65 |
| 3 | 新奉公路 6328 号 | 1948 号 | 1 层 | 47.58 | 店铺 | 10473 | 49.83 |
| 4 | 新奉公路 6328 号 | 1948 号 | 3 层 | 95.15 | 店铺 | 6158 | 58.59 |
| 5 | 新奉公路 6328 号 | 1433 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 10268 | 46.81 |
| 6 | 新奉公路 6328 号 | 1433 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 6038 | 56.53 |
| 7 | 新奉公路 6328 号 | 2104 号 | 1 层 | 45.6 | 店铺 | 10473 | 47.76 |
| 8 | 新奉公路 6328 号 | 2104 号 | 3 层 | 105.29 | 店铺 | 6158 | 64.84 |
| 9 | 新奉公路 6328 号 | 1209 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 10473 | 47.75 |
| 10 | 新奉公路 6328 号 | 1209 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 6158 | 57.65 |
| 11 | 新奉公路 6328 号 | 1225 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 10268 | 46.92 |
| 12 | 新奉公路 6328 号 | 1225 号 | 2 层 | 93.85 | 店铺 | 6038 | 56.67 |
| 13 | 新奉公路 6328 号 | 1480 号 | 1 层 | 46.28 | 店铺 | 10268 | 47.52 |

| | | | | | | | |
|----|-------------|--------|-----|---------|----|-------|---------|
| 14 | 新奉公路 6328 号 | 1480 号 | 3 层 | 93.85 | 店铺 | 6038 | 56.67 |
| 15 | 新奉公路 6328 号 | 1598 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 10473 | 47.86 |
| 16 | 新奉公路 6328 号 | 1598 号 | 2 层 | 95.15 | 店铺 | 6158 | 58.59 |
| 17 | 新奉公路 6328 号 | 1950 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 10268 | 46.92 |
| 18 | 新奉公路 6328 号 | 1950 号 | 2 层 | 93.85 | 店铺 | 6038 | 56.67 |
| 19 | 新奉公路 6328 号 | 1726 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 10268 | 46.92 |
| 20 | 新奉公路 6328 号 | 1726 号 | 2 层 | 95.15 | 店铺 | 6038 | 57.45 |
| 21 | 新奉公路 6328 号 | 1862 号 | 1 层 | 45.59 | 店铺 | 10268 | 46.81 |
| 22 | 新奉公路 6328 号 | 1862 号 | 2 层 | 93.62 | 店铺 | 6038 | 56.53 |
| 23 | 新奉公路 6328 号 | 990 号 | 1 层 | 45.7 | 店铺 | 10473 | 47.86 |
| 24 | 新奉公路 6328 号 | 1387 号 | 3 层 | 93.85 | 店铺 | 6038 | 56.67 |
| 合计 | | | | 1690.94 | | 7482 | 1265.22 |

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 欲了解估价的详细情况, 请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文;

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二〇二五年五月二十八日起至二〇二六年五月二十七日止;

(三) 估价结果需加盖公章, 否则无效;

(四) 本报告仅供上海市奉贤区人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 刘志宏

二〇二五年五月二十八日