

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函

的委托，

我公司对

标的物“黄浦区龙华东路 868 号 2101-2109 室”办公房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

(一) 估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供参考。

(二) 估价对象

估价对象 9 套办公房地产位于同一楼面，建筑面积合计 1772.27 平方米。根据《上海市房地产权登记簿》记载，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为商业金融、商务办公用地，土地使用权期限为 2011-7-25 至 2058-2-17 止；房屋类型为办公楼，结构为钢混，用途为办公，总高 22 层，竣工于 2011 年；其中 2101、2102、2103、2107 室房地

产权人为 _____，建筑面积小计 836.81 平方米；2104、2105、2106、2108、2109 室房地产权利人为 _____，建筑面积小计 935.46 平方米。

(三) 价值时点

本次评估以估价师现场查勘期 2015 年 11 月 26 日为价值时点。

(四) 价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(五) 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

(六) 估价结果

在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产于价值时点的估价结果为：

总价：¥ 92,220,000 元

(大写：人民币玖仟贰佰贰拾贰万元整)

详见下页《估价结果一览表》



《估价结果一览表》

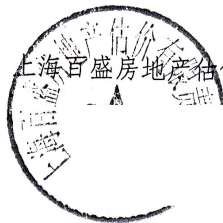
序号	房屋坐落	房地产权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合建筑面积 单价(元/m ²)
1	龙华东路 868 号 2101 室	黄 2014051846		195.24	984	50400
2	龙华东路 868 号 2102 室	黄 2014051847		169.8	864	50883
3	龙华东路 868 号 2103 室	黄 2014051848		238.93	1192	49889
4	龙华东路 868 号 2104 室	卢 2011001568		164.38	879	53474
5	龙华东路 868 号 2105 室	卢 2011001565		190.14	1054	55433
6	龙华东路 868 号 2106 室	卢 2011001570		200.23	1110	55436
7	龙华东路 868 号 2107 室	黄 2014051849		232.84	1220	52396
8	龙华东路 868 号 2108 室	卢 2011001569		180.28	909	50422
9	龙华东路 868 号 2109 室	卢 2011001567		200.43	1010	50392
合计				1772.27	9222	

(七) 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

特此

奉达



上海百盛房地产估价有限责任公司

2015 年 12 月 10 日