

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，我公司对上海市杨浦区人民法院受理的

一案所涉标的物“杨浦区黄兴路 2077 号 2301 室-2305 室”（包括房屋所有权及相应的土地使用权，以下简称“估价对象”）的房地产市场价值按照《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。

估价对象已办理 5 本房地产权证，根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象 2301 室-2303 室房地产权利人为 ，2304 室-2305 室房地产权利人为 ，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数 26 层，竣工日期为 2008 年，总建筑面积 603.01 平方米，其中 2301 室建筑面积 128.02 平方米、2302 室建筑面积 127.65 平方米、2303 室建筑面积 82.36 平方米、2304 室建筑面积 132.37 平方米、2305 室建筑面积 132.61 平方米；土地权属性质为国有，使用权来源为转让，土地用途为商业、办公，至价值时点，土地剩余使用期限为 38.80 年。

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。

本报告采用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；价值时点为 2015 年

3 月 26 日；本报告采用比较法、收益法进行评估。

我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。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评估价值为：

房地产市场总价：人民币 14,800,000 元

(大写：壹仟肆佰捌拾万元整)

《估价结果一览表》

	坐落	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	黄兴路 2077 号 2301 室	128.02	24500	314
2	黄兴路 2077 号 2302 室	127.65	24500	313
3	黄兴路 2077 号 2303 室	82.36	24745	204
4	黄兴路 2077 号 2304 室	132.37	24500	324
5	黄兴路 2077 号 2305 室	132.61	24500	325
	合计	603.01		1480

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人



2015 年 6 月 9 日