

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

所涉

标的物“上海市宝山区陆翔路 111 弄 3 号 1701 室、1702 室、1704 室、1705 室、1706 室、1707 室”房地产(包括建筑面积合计为 382.13 平方米的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(带租约)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:带租约的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

根据《上海市房地产登记簿》记载,估价对象房地产权利人分别为陈英英、林丽霞等多人,土地权属性质为国有建设用地使用权,使用权取得方式为出让,土地用途为商办,土地使用期限为 2011 年 5 月 5 日至 2059 年 11 月 29 日止,至价值时点剩余使用年限为 43.9 年;估价对象建筑面积合计为 382.13 平方米,房屋类型均为办公楼,结构为钢混,用途

为办公，竣工于2012年，总层数17层；现状均签有租约，租期至2018年10月31日止。

（三）价值时点

本次评估的价值时点为2015年12月8日。

（四）价值类型

本报告书提供的价值类型为带租约的房地产市场价格。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：¥6,690,000元

（大写：人民币陆佰陆拾玖万元整），明细如下：

序号	部位	房屋类型	建筑面积	总价 (万元)	折合建筑面积单 价 (元/平方米)
1	陆翔路111弄3号1701室	办公	107.75	185	17169
2	陆翔路111弄3号1702室	办公	64.78	114	17598
3	陆翔路111弄3号1704室	办公	64.78	114	17598
4	陆翔路111弄3号1705室	办公	67.18	118	17565
5	陆翔路111弄3号1706室	办公	40.53	72	17765
6	陆翔路111弄3号1707室	办公	37.11	66	17785
合计	—	—	382.13	669	—

(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。



2015 年 12 月 22 日