

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

### 1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

### 2. 估价对象

本次评估范围为上海市长宁区水城路 736-738 号（双）底层、三层、四层；水城路 736-744 号（双）二层；水城路 740-744 号（双）301、302 室房地产。该物业处于内中环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为 ，土地权属性质为国有，土地使用权来源为出让，土地用途为办公，土地使用期限自 2004 年 8 月 16 日至 2054 年 8 月 15 日止，宗地号为长宁区仙霞新村街道 158 街坊 1/1 丘，宗地（丘）面积为 363.00 平方米。估价对象所属建筑物总层数为 4 层（经查勘，实为 5 层），结构为混合一等结构，竣工于 1995 年。估价对象房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，房屋建筑面积合计为 732.60 平方米。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被查封。

估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:  
 )。

根据法院提供的《宾馆租赁合同》记载,估价对象出租人为  
 ,  
承租人为  
 , 租赁期限自 2011 年 3 月 25 日至 2019 年 3  
月 24 日止。

除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

### 3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点,即:2015年6月8日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

市场价格: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。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法和收益法两种方法进行评估。

### 6. 估价结果

我公司依据《房地产估价规范》和相关资料,遵守独立、客观、公正等各项估价原则,求得估价对象在满足全部限制条件下、于价值时点的房地产市场价格(不含室内固定装修现值)为:人民币 壹仟伍佰叁拾柒万元整(RMB 15,370,000.00),折合每平方米建筑面积平均单价:人民币 贰万零玖佰捌拾元整(RMB 20,980.00)。

### 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即 2015 年 7

月20日起至2016年7月19日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华



致函日期: 二〇一五年七月二十日





## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市长宁区水城路 740-744 号（双）101 室、303 室、304 室办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市长宁区水城路 740-744 号（双）101 室、303 室、304 室办公房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院

（三）估价对象

1、名称：估价对象 101 室现作为“鸿羊居”门面经营使用，303 室、304 室现作为“豪泰商务酒店”酒店客房经营使用。

2、坐落：上海市长宁区水城路 740-744 号（双）101 室、303 室、304 室。

3、范围：估价对象为上海市长宁区水城路 740-744 号（双）101 室、303 室、304 室房屋建筑物和长宁区仙霞新村街道 158 街坊 1/1 丘中估价对象所相应分摊的土地使用权。

4、规模：

（1）建筑物规模：上海市长宁区水城路 740-744 号（双）101 室（建筑面积 92.37 平方米）、303 室（建筑面积 37.39 平方米）、304 室（建筑面积 46.48 平方米）建筑面积合计 176.24 平方米。

（2）土地规模：长宁区仙霞新村街道 158 街坊 1/1 丘的宗地（丘）面积为 363.00 平方米，本次评估相应分摊土地使用权面积。

5、用途：

（1）房屋用途：估价对象 101 室、303 室、304 室房屋登记用途为办公。

（2）土地用途：办公



6、房地产权利人:

(四) 估价目的: 为估价委托人进行司法执行确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

(五) 价值时点: 2015年12月25日

(六) 价值类型: 市场价值

(七) 估价方法: 比较法、收益法

(八) 估价结果如下:

我公司根据贵方提供的有关资料,遵照《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》等有关法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法等原则,按照严谨的估价程序,运用比较法、收益法,进行了专业分析、测算和判断,满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币叁佰玖拾贰万柒仟伍佰元整(RMB: 392.75万元)

具体如下表:

币种: 人民币

估价对象及结果	估价结果与估价方法	
	估价结果	
	比较法、收益法	
估价对象 1: 水城路 740-744号(双)101室	总价(万元)	贰佰叁拾捌万柒仟玖佰元整 (RMB: 238.79) ✓
	单价(元/m <sup>2</sup> )	25851
估价对象 2: 水城路 740-744号(双)303室	总价(万元)	陆拾捌万陆仟肆佰元整 (RMB: 68.64) ✓
	单价(元/m <sup>2</sup> )	18358
估价对象 3: 水城路 740-744号(双)304室	总价(万元)	捌拾伍万叁仟贰佰元整 (RMB: 85.32) ✓
	单价(元/m <sup>2</sup> )	18356
汇总评估价值	总值(万元)	叁佰玖拾贰万柒仟伍佰元整 (RMB: 392.75) ✓
	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	22285

估价的有关情况和相关专业意见,请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2017年1月27日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

此致

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一六年一月二十八日