



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，对上海市金山区同凯路 40 弄 139 号 701 室等 21 套办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

（一）估价项目名称：上海市金山区同凯路 40 弄 139 号 701 室等 21 套办公房地产估价

（二）估价委托人：上海市高级人民法院。

（三）估价对象

1、名称：估价对象所在物业名称为“乐禧汇”。

2、坐落：上海市金山区同凯路 40 弄 139 号 701 室、718 室、811 室、901 室、911 室、1001 室、1004 室、1007 室、1010 室、1011 室、1012 室、1018 室、1101 室、1110 室、1111 室、1112 室、1113 室、1114 室、1118 室、1120 室、1126 室。

3、范围：估价对象为上海市金山区同凯路 40 弄 139 号 701 室等 21 套房屋建筑物产权和金山区山阳镇 5 街坊 150/4 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：上海市金山区同凯路 40 弄 139 号 701 室等 21 套办公房地产建筑面积合计 1189.94 平方米，具体分套面积如下表：

地址	室号部位	建筑面积 (m ²)	地址	室号部位	建筑面积 (m ²)
同凯路 40 弄 139 号	701	77.56	同凯路 40 弄 139 号	1018	75.77
	718	75.77		1101	77.56
	811	43.4		1110	39.52
	901	77.56		1111	43.4
	911	43.4		1112	39.52



1001	77.56	1113	43.69
1004	39.52	1114	73.38
1007	83.79	1118	75.77
1010	39.52	1120	38.92
1011	43.4		
1012	39.52	1126	41.41

(2) 土地规模: 金山区山阳镇 5 街坊 150/4 丘的宗地 (丘) 面积为 19667.25 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: 办公。

(2) 土地用途: 商业。

6、房地产权利人: 上海欧港置业有限公司。

(四) 估价目的: 为估价委托人进行司法执行 [案号: (2016) 沪 0116 执 3548 号] 确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

(五) 价值时点: 2016 年 10 月 10 日

(六) 价值类型:

(1) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(2) 价值内涵: 本估价报告提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象国有出让土地使用权及建筑物所有权的市值。

(七) 估价方法: 比较法、收益法、标准价调整法。

(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、标准价调整法, 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于价值时点的市场价值为人民币壹仟伍佰伍拾柒万元整 (RMB: 1557.00 万元)

具体如下表:

币种: 人民币



估价对象及结果	估价方法	
	比较法、收益法、标准价调整法	
同凯路 40 弄 139 号 701 室	总价 (万元)	101.06
	单价 (元/m ²)	13030
同凯路 40 弄 139 号 718 室	总价 (万元)	95.77
	单价 (元/m ²)	12639
同凯路 40 弄 139 号 811 室	总价 (万元)	57.4
	单价 (元/m ²)	13226
同凯路 40 弄 139 号 901 室	总价 (万元)	102.07
	单价 (元/m ²)	13160
同凯路 40 弄 139 号 911 室	总价 (万元)	57.69
	单价 (元/m ²)	13292
同凯路 40 弄 139 号 1001 室	总价 (万元)	102.57
	单价 (元/m ²)	13225
同凯路 40 弄 139 号 1004 室	总价 (万元)	51.21
	单价 (元/m ²)	12957
同凯路 40 弄 139 号 1007 室	总价 (万元)	110.81
	单价 (元/m ²)	13225
同凯路 40 弄 139 号 1010 室	总价 (万元)	51.21
	单价 (元/m ²)	12957
同凯路 40 弄 139 号 1011 室	总价 (万元)	57.97
	单价 (元/m ²)	13358
同凯路 40 弄 139 号 1012 室	总价 (万元)	51.21
	单价 (元/m ²)	12957
同凯路 40 弄 139 号 1018 室	总价 (万元)	97.21
	单价 (元/m ²)	12829
同凯路 40 弄 139 号 1101 室	总价 (万元)	103.08
	单价 (元/m ²)	13291
同凯路 40 弄 139 号 1110 室	总价 (万元)	52.49
	单价 (元/m ²)	13281
同凯路 40 弄 139 号 1111 室	总价 (万元)	58.26
	单价 (元/m ²)	13424
同凯路 40 弄 139 号 1112 室	总价 (万元)	51.46
	单价 (元/m ²)	13021
同凯路 40 弄 139 号 1113 室	总价 (万元)	58.65



上海科东房地产土地估价有限公司
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

	单价 (元/m ²)	13424
同凯路 40 弄 139 号 1114 室	总价 (万元)	94.6
	单价 (元/m ²)	12892
同凯路 40 弄 139 号 1118 室	总价 (万元)	97.68
	单价 (元/m ²)	12892
同凯路 40 弄 139 号 1120 室	总价 (万元)	50.68
	单价 (元/m ²)	13021
同凯路 40 弄 139 号 1126 室	总价 (万元)	53.92
	单价 (元/m ²)	13021
汇总评估价值	总值 (万元)	1557.00
	大写	壹仟伍佰伍拾柒万元整

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 12 月 20 日止。请特别关注估价假设和限制条件及有关说明。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一六年十二月二十一日