

## 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[沪高法(2015)委房评第 965 号]，我对上海市黄浦区人民法院受理的(2015)黄浦执字第 1398 号一案所涉标的物“上海市静安区高平路 777 号 201 室及 733、777 号地下一层车位 41-47”房地产(包含建筑面积合计为 3110.91 平方米的房屋所有权及相应土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《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价值参考。

### (二) 估价对象

估价对象各套房地产位于同一幢建筑物，根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象权利人均均为上海■■■■实业有限公司，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，用途为综合(住宅，商业，办公)，使用期限为 2004-11-30 至 2044-11-29 止；房屋所在建筑物为钢混结构，总层数为 10 层，竣工于 2009 年；其中高平路 777 号 201 室建筑面积 2787.72 平方米，房屋类型为商场；高平路 733、777 号地下 1 层 41-47 号车位建筑面积均为 46.17 平方米，房屋类型为其他。

### (三) 价值时点

以估价人员实地查勘期 2016 年 11 月 15 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：

房地产总价：98,970,000 元，

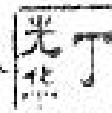
(大写：人民币玖仟捌佰玖拾柒万元整)，

#### 《估价结果一览表》

坐落	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
高平路 777 号 201 室	2787.72	9757	35000
高平路 733、777 号地 下 1 层 41-47 号	323.19	140	-
合计	3110.91	9897	-

#### (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。



2016 年 11 月 22 日