

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(2016)委房评第3729号]的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的(2016)沪01执860号一案所涉标的物“上海市静安区延安西路358号5层A室等5套”房地产(包括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

估价对象共5套房地产，为同一幢建筑物内同一楼层的5个部位，登记于同一本房地产权证上。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齐斌实业有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，取得方式为出让，用途为办公，使用期限至2060年10月10日；估价对象房屋类型、用途详见明细表，结构为钢混，建筑面积合计为667.65平方米，总高29层，竣工于1993年。

估价对象明细表:

序号	房地产权证号	房屋坐落及部位	房屋类型	房屋类型	建筑面积 (m ²)
1	静 2013000143	延安西路358号5层A室	办公楼	办公	153.56
2		延安西路358号5层B室	办公楼	办公	186.09
3		延安西路358号5层C室	办公楼	办公	77.1
4		延安西路358号5层D室	办公楼	办公	186.09
5		延安西路358号5层卫	其他	特种用途	64.81
建筑面积合计:					667.65

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为2017年1月12日。

(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:

总价: ¥ 15,760,000元

(大写: 人民币壹仟伍佰柒拾陆万元整)

折合建筑面积单价为23605元/平方米

(七) 特别提示

- 1、估价对象现已出租，本次评估未考虑相关租赁事项对于房地产市场价值的影响。
- 2、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。

上海百盛房地产估价有限责任公司
法定代表人： 华丁印光
2017年2月14日