

## 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 835 号]的委托，我对上海市虹口区人民法院受理的(2014)虹执字第 3746 号一案所涉标的物“上海市浦东新区浦东大道 2123 号 1A 室、2 层商业房地产”(包含建筑面积合计为 6892.53 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”)的房地产市场价格按照国家建设部、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。

估价对象房地产权利人均为上海名阳置业有限公司，土地使用权取得方式为出让，土地用途为综合；估价对象 1A 室和 2 层建筑面积分别为 2847.72 平方米和 4044.81 平方米，房屋类型均为商场，结构为钢混，总层数为 28 层，竣工于 1998 年。根据《上海市房地产登记簿》、《租赁合同》中记载及估价人员实地查勘，至价值时点，估价对象均已出租。

本次评估中设定的估价目的为：带租约的房地产市场价格评估，为估价委托人案件执行提供参考。

本报告采用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；价值时点为 2015 年 4 月 20 日；本报告采用比较法、收益法进行评估。

我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。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评估价值为：（见下页）

带租约的房地产市场价值：¥222,470,000 元

（大写为人民币贰亿贰仟贰佰肆拾柒万元整）

各部位明细详见下表：

部位	房屋类型	建筑面积	总价	折合建筑面积单价
浦东大道 2123 号 1A 室	商场	2847.72 平方米	12436 万元	43670 元/m <sup>2</sup>
浦东大道 2123 号 2 层	商场	4044.81 平方米	9811 万元	24256 元/m <sup>2</sup>
合计		6892.53 平方米	22247 万元	

特此奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人

2015 年 5 月 20 日

## 关于《上海市浦东大道2123号1A室、2层 商业房地产估价报告》的补充说明

上海市虹口区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法鉴定函[沪高法(2015)委房评第835号]的委托,我对(2014)虹执字第3746号一案所涉标的物“上海市浦东大道2123号1A室、2层商业房地产”进行了评估,并于2015年5月20日出具《上海市浦东大道2123号1A室、2层商业房地产估价报告》[报告编号:浦新估字(2014)第B0129号],原价值时点为2015年4月20日,原报告有效期至2016年5月19日。

由于近期房地产市场有较大波动,根据贵院要求,我对上述估价对象中的“浦东大道2123号1A室”商业房地产(建筑面积为2847.72平方米)于当前市场状况下的房地产价格进行补充评估。

在此前提下,我公司本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作,在此基础上形成了本补充说明(价值时点为2017年3月16日)。估价结果如下:

**浦东大道2123号1A室商业房地产市场总价:**

**人民币149,000,000元**

**(大写:人民币壹亿肆仟玖佰万元整)**

**折合建筑面积单价:人民币52,323元/平方米**

本补充说明须配合原估价报告使用,同时估价报告使用期限延长至2018年3月15日止。

特此说明!

上海百盛房地产估价有限责任公司

2017年3月21日

