

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(2017)委房评第388号]的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的(2016)沪01执1267号一案所涉标的物“北京市东城区南竹杆胡同2号1幢9层11001室等17套”办公房地产(包括建筑面积合计为3228.62平方米的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，以下简称“估价对象”，对应序号详见明细表)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

估价对象为北京市东城区南竹杆胡同2号1幢9层11001室等共17套办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，根据《房屋权属证书》及相关当事人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象房屋权利人均均为金得林(上海)企业管理咨询有限公司，土地权属性质为国有，使用权类型为出让，用途为商业、办公、地下商业、地下车库，其中办公

用地使用终止日期为2057年11月14日止；房屋建筑面积合计为3228.62平方米，规划用途均为办公，结构为钢筋混凝土，总高15层；现签有租约，租赁期至2019年10月24日止，明细详见下表：

表1：估价对象明细表

序号	房地产权证号	房屋坐落及部位	规划用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)
1	X京房权证东字第096599号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11001室	办公用房	钢筋混凝土	148.8
2	X京房权证东字第096596号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11002室	办公用房	钢筋混凝土	165.22
3	X京房权证东字第096597号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11003室	办公用房	钢筋混凝土	174.76
4	X京房权证东字第096628号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11005室	办公用房	钢筋混凝土	266.46
5	X京房权证东字第096640号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11006室	办公用房	钢筋混凝土	242.73
6	X京房权证东字第096642号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11007室	办公用房	钢筋混凝土	241.63
7	X京房权证东字第096697号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11008室	办公用房	钢筋混凝土	268.38
8	X京房权证东字第096706号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11009室	办公用房	钢筋混凝土	173.81
9	X京房权证东字第096727号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11010室	办公用房	钢筋混凝土	165.34
10	X京房权证东字第096729号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11011室	办公用房	钢筋混凝土	149.52
11	X京房权证东字第096750号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11012室	办公用房	钢筋混凝土	150.72
12	X京房权证东字第096749号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11015室	办公用房	钢筋混凝土	176.67
13	X京房权证东字第096944号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11016室	办公用房	钢筋混凝土	203.63
14	X京房权证东字第096941号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11017室	办公用房	钢筋混凝土	169.42
15	X京房权证东字第096946号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11018室	办公用房	钢筋混凝土	201.16
16	X京房权证东字第096751号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11019室	办公用房	钢筋混凝土	179.14

序号	房地产权证号	房屋坐落及部位	规划用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)
17	X京房权证东字第096745号	东城区南竹杆胡同2号1幢9层11020室	办公用房	钢筋混凝土	151.23
建筑面积合计:					3228.62

三、价值时点

本次评估价值时点为2017年3月2日。

四、价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价值。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：153,430,000元

(大写：人民币壹亿伍仟叁佰肆拾叁万元整)，详见下表：

表2：估价结果汇总表

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	东城区南竹杆胡同2号 1幢9层11001室	148.8	718	48253
2	东城区南竹杆胡同2号 1幢9层11002室	165.22	797	48239
3	东城区南竹杆胡同2号 1幢9层11003室	174.76	843	48238
4	东城区南竹杆胡同2号 1幢9层11005室	266.46	1236	46386