

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 3306 号]，我公司于对上海市奉贤区人民法院受理的(2016)沪 0120 执 6912 号一案所涉标的物“上海市普陀区中山北路 1766 号东楼 103 室、西楼七层及中楼 701、702 室”房地产(包含建筑面积合计为 687.35 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”)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》的要求进行了评估并出具估价报告。

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

根据《上海市不动产登记簿》记载，估价对象房地产权利人为张瑞华、徐仁龙、徐旭旭，土地使用权来源为转让，土地用途为商办综合；房屋建筑面积合计为 687.35 平方米，详情如下：

序号	房地产权证号	室号或部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	层数	竣工日期
1	沪房地普字(2006)第 001394 号	东楼 103	95.17	办公楼	办公	8	1995 年

2	沪房地普字(2006) 第 002882 号	西楼七层	461.55	办公楼	办公	8	1995 年
3		中楼 701	37.04	办公楼	办公	8	1995 年
4	沪房地普字(2006) 第 001397 号	中楼 702	93.59	办公楼	办公	8	1995 年
合计			687.35				

依据《租赁合同》显示,估价对象东楼 103 室、西楼七层及中楼 701、702 室已出租给同一人,承租人为林勇,租期为 2011-12-12 至 2021-12-11 止,其中 2011-12-12 至 2016-12-11 年租金共计为 325140 元,2016-12-12 至 2021-12-11 年租金共计为 341388 元。本报告估价结果已考虑上述租赁事项对房地产价值的影响。

(三) 价值时点

本次评估以估价师现场查勘期 2016 年 11 月 29 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(带租约)的估价结果为:

房地产价值总计:人民币 12,920,000 元
(大写:壹仟贰佰玖拾贰万元整)



估价结果一览表

币种：人民币

序号	产证编号	室号或部位	建筑面积 (平方米)	房地产价值 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	沪房地普字(2006) 第 001394 号	东楼 103	95.17	211	22171
2	沪房地普字(2006) 第 002882 号	西楼七层	461.55	832	18026
3		中楼 701	37.04	72	19438
4	沪房地普字(2006) 第 001397 号	中楼 702	93.59	177	18912
合计			687.35	1292	

(七) 特别提示

1、经估价人员向普陀区不动产登记事务中心及普陀区规划和土地管理局口头咨询，估价对象证载土地使用权来源为转让，实际为划拨土地（未缴纳土地出让金），但估价对象发生产权转移时无需补缴土地出让金。在此提请报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《租赁合同》，估价对象已签订长期租约，本报告估价结果已考虑该租赁合同对房地产价值的影响，提请报告使用者注意。

3、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。

特此奉达！



上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：



2017年3月20日