

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院司法鉴定函【沪高法（2018）委房评第905号】的委托，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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对浦东新区人民法院受理的（2013）浦执字第19264号案件所涉及的位于上海市杨浦区国权路39号1401-1403室、1425-1428室共计7套办公房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

2. 估价对象

估价对象为坐落于上海市杨浦区国权路39号1401-1403室、1425-1428室共计7套的办公房地产（其财产范围包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及室内固定装修），物业名称为“沪东财富国际广场（绿色米兰广场）金座”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为何■■■■，土地宗地号为杨浦区五角场街道284街坊2/1丘，使用期限为2003-12-29至2053-12-28止，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，土地用途为科技办公，宗地（丘）面积为32478.00平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	座落	建筑面积(m ²)	房屋类型	房屋结构	总层数	竣工日期	房地产权证号
1	国权路39号1401室	66.24	办公楼	钢混	26	2007	杨2010020356
2	国权路39号1402室	60.16	办公楼	钢混	26	2007	杨2010020381
3	国权路39号1403室	60.16	办公楼	钢混	26	2007	杨2010020361
4	国权路39号1425室	44.13	办公楼	钢混	26	2007	杨2010020370
5	国权路39号1426室	43.94	办公楼	钢混	26	2007	杨2010020376
6	国权路39号1427室	50.28	办公楼	钢混	26	2007	杨2010020385
7	国权路39号1428室	47.63	办公楼	钢混	26	2007	杨2010020387
合计		372.54					

依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押、权利限制 4 类登记簿信息。估价对象已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：中国民生银行股份有限公司上海分行。）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：北京市公安局昌平分局；上海市黄浦区人民法院；湛江经济技术开发区人民法院；上海市浦东新区人民法院。）。

3. 价值时点

二〇一八年五月二日（实地查勘期）

4. 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，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。

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：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法、收益法、标准价调整法
国权路 39 号 1401 室 评估价值（标准房屋）	总价（万元）	190.00
	单价（元/m ² ）	28684
国权路 39 号 1402 室 评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	173.00
	单价（元/m ² ）	28757
国权路 39 号 1403 室 评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	173.00
	单价（元/m ² ）	28757

国权路 39 号 1425 室 评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)	127.00
	单价 (元/m ²)	28779
国权路 39 号 1426 室 评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)	126.00
	单价 (元/m ²)	28675
国权路 39 号 1427 室 评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)	145.00
	单价 (元/m ²)	28839
国权路 39 号 1428 室 评估价值 (标准价调整法)	总价 (万元)	137.00
	单价 (元/m ²)	28763
汇总评估价值	总值 (万元)	1071.00 (大写: 壹仟零柒拾壹万元整)
	平均单价 (元/m ²)	28749

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院审理案件提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年, 即二〇一八年五月五日起至二〇一九年五月四日止。

上海大雄房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人: 胡耀清

致函日期: 二〇一八年五月五日