

上海市杨浦区大学路 172 号 501 室

办公房地产市场价值评估报告

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 2419 号]的委托，我对杨浦区人民法院受理的(2017)沪 0110 执 2689 号一案所涉标的物“上海市杨浦区大学路 172 号 501 室”(以下简称“估价对象”)办公房地产的市场价值按照中华人民共和国国家标准《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，函告如下：

- 一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：上海市杨浦区大学路 172 号 501 室办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积为 81.21 平方米，房屋类型为办公楼，房屋权利人为赖爱芳。
- 三、价值时点：2017 年 9 月 27 日。
- 四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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：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如下：(见下页)

总价: RMB 3,235,000 元 (大写: 人民币叁佰贰拾叁万伍仟元整)

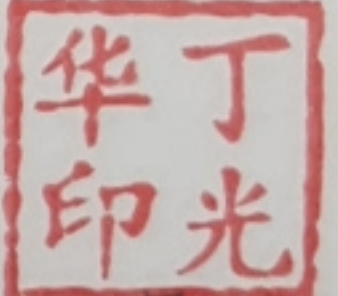
折合建筑面积单价为 39835 元/平方米

七、特别提示

- 1 由于相关当事人的原因, 估价师在实地查勘时未能入室; 经向估价委托人确认, 本次评估不考虑室内装饰装修对于房地产市场价值的影响。
- 2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出, 本次评估结果以总价为准。
- 3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人:



2017 年 9 月 29 日

图 2: 估价对象建筑物所在位置



资料来源: 估价师实地查勘拍摄

图 3: 估价对象所在办公项目



资料来源: 估价师实地查勘拍摄

5.5 层数和层高: 房屋总高 7 层, 标准层层高约 3.2 米, 底层层高约为 4 米; 估价对象位于第 5 层 (名义第 5 层, 实际为第 4 层), 层高约为 3.2 米。

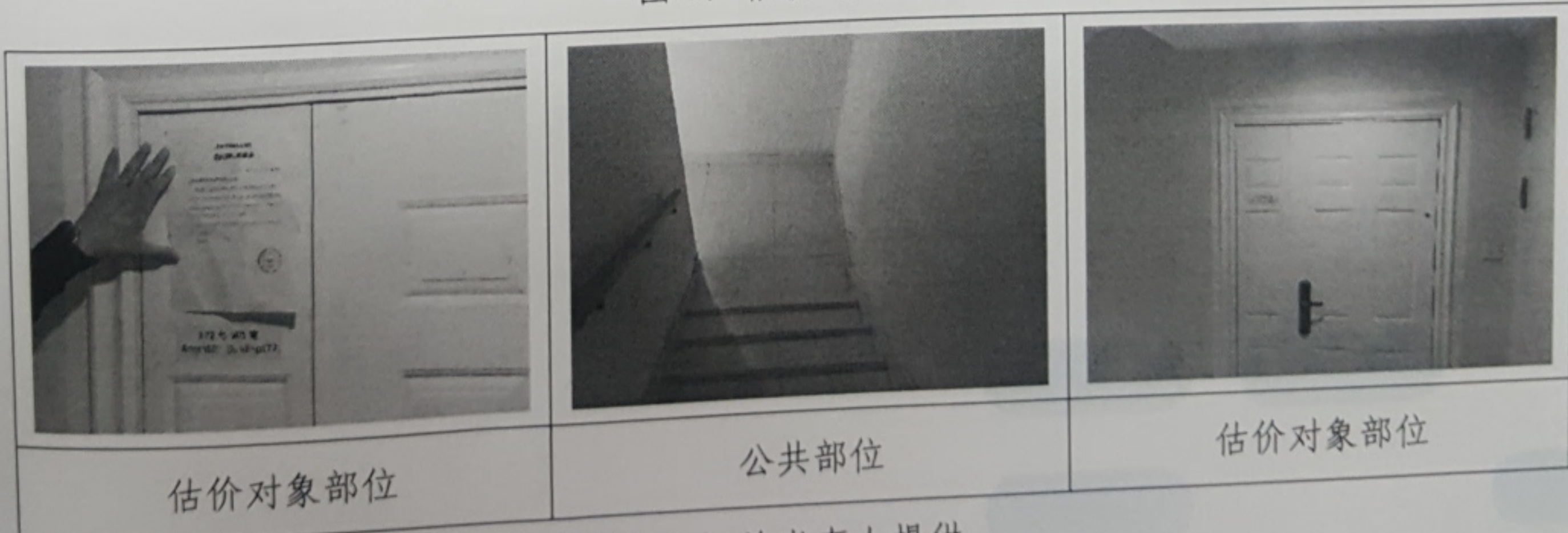
5.6 空间布局与户型: 估价对象所在的第 5 层平面布局为 1 梯 2 户, 其中 01 室位于楼层东侧, 02 室位于楼层西侧, 01 室面积略小于 02 室, 大致房型如下图所示, 朝向均为南。

图4：估价对象平面布局示意图



资料来源：估价师实地查勘拍摄

图5：估价对象部位



资料来源：估价师实地查勘拍摄 & 相关当事人提供

4.7 竣工日期：2006年

4.8 设施设备与装饰装修