

房地产估价补充报告

上海市高级人民法院:

我公司接受上海市高级人民法院的委托《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》[沪高法(2015)委房评第2863号],对静安区人民法院受理的(2015)静执恢字第68号一案所涉标的物上海市松江区松江区松东路219弄29号407室等共87套办公楼进行了评估。我公司出具的房地产估价报告[编号:沪国衡估字(2015)第0402号]及补充说明中的估价报告应用有效期已过。

现我司受贵院委托,对估价对象进行重新评估,价值时点确定为2018年1月22日。估价结果如下:

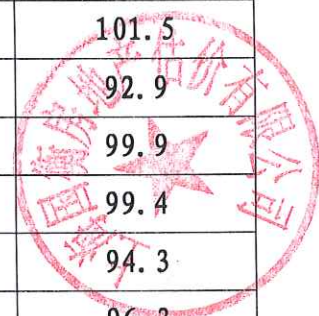
上海市松江区松东路219弄29号407室等共87套办公楼房地产于价值时点2018年1月22日的市场价值为:

总价格:人民币玖仟伍佰肆拾柒万肆仟元
(RMB 95,474,000元)

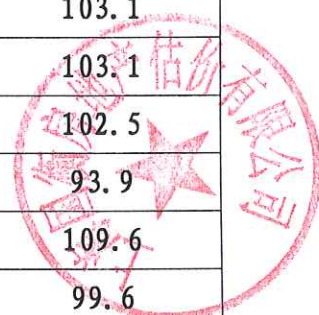
具体各室价格详见下表:

序号	房地坐落及门牌号	室号	房地产单价(元/平方米)	房地产总价(万元)
1	松江区松东路219弄29号	407室	18400	95.4
2		408室	18400	101
3		409室	18400	101
4		410室	18400	101
5		411室	18400	101
6		416室	18400	101.1
7		418室	18400	92
8		502室	18400	98.6
9		505室	18400	99.4
10		506室	18400	94.3
11		508室	18580	102
12		509室	18580	102

13	松江区松东路219弄29号	510室	18580	102
14		511室	18580	102
15		512室	18580	102
16		515室	18580	102
17		516室	18580	102
18		517室	18580	101.5
19		518室	18580	92.9
20		601室	18400	108.6
21		602室	18400	98.6
22		605室	18400	99.4
23		606室	18400	94.3
24		610室	18580	102
25		611室	18580	102
26		612室	18580	102
27		613室	18580	102
28		617室	18580	101.5
29		618室	18580	92.9
30		703室	18400	99.9
31		705室	18400	99.4
32		706室	18400	94.3
33		707室	18580	96.3
34		708室	18580	102
35		709室	18580	102
36		710室	18580	102
37		712室	18580	102
38		715室	18580	102
39		717室	18580	101.5
40		801室	18400	108.6
41		802室	18400	98.6
42		803室	18400	99.9
43		804室	18400	99.9
44		806室	18400	94.3



45	松江区松东路 219弄29号	808室	18580	102
46		809室	18580	102
47		811室	18580	102
48		816室	18580	102
49		817室	18580	101.5
50		818室	18580	92.9
51		901室	18580	109.6
52		902室	18580	99.6
53		904室	18580	100.9
54		906室	18580	95.2
55		907室	18770	97.3
56		908室	18770	103.1
57		909室	18770	103
58		911室	18770	103.1
59		912室	18770	103
60		913室	18770	103.1
61		916室	18770	103.1
62		917室	18770	102.5
63		918室	18770	93.9
64		1001室	18580	109.6
65		1002室	18580	99.6
66		1004室	18580	100.9
67		1006室	18580	95.2
68		1007室	18770	97.3
69		1008室	18770	103.1
70		1009室	18770	103
71	1010室	18770	103	
72	1011室	18770	103.1	
73	1012室	18770	103	
74	1013室	18770	103.1	
75	1015室	18770	103	
76	1017室	18770	102.5	



77	松江区松东路219弄29号	1018室	18770	93.9
78		1102室	18580	99.6
79		1106室	18580	95.2
80		1110室	18580	102
81		1111室	18580	102
82		1112室	18770	103
83		1113室	18770	103.1
84		1116室	18770	103.1
85		1117室	18770	102.5
86		1118室	18770	93.9
87		1301室	18390	903.7
合计				9547.4

上海国衡房地产估价有限公司

2018年2月11日



关于上海市松江区松东路 219 弄 29 号 407 室等共 87 套办公楼房地产市场价值评估的补充说明

上海市高级人民法院：

我公司接受上海市高级人民法院的委托[上海市高级人民法院委托司法鉴定函：沪高法（2015）委房评第 2863 号]，于 2015 年 10 月 19 日至 2016 年 1 月 18 日对上海市松江区松东路 219 弄 29 号 407 室等共 87 套办公楼房地产（建筑面积合计为 5141.76 平方米）房地产市场价值进行了评估，房地产评估总价格为：人民币玖仟叁佰伍拾柒万元（RMB 93,570,000 元）。

由于本案执行难度较大，我公司出具的房地产估价报告[编号：沪国衡估字（2015）第 0402 号]中估价报告应用的有效期已过。估价人员经市场调查和数据分析，认为现阶段估价对象的价格变化不大，因此将本报告的使用期限延长壹年，即至 2018 年 1 月 17 日止。

特此说明！

上海国衡房地产估价有限公司

2017 年 4 月 12 日



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市松江区松东路 219 弄 29 号 407 室等共 87 套办公楼房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因静安区人民法院受理的（2015）静执恢字第 68 号一案，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市松江区松东路 219 弄 29 号 407 室等共 87 套办公楼房地产。根据估价委托人提供的《上海市房地产权证》、《房屋土地权属调查报告书》显示，估价对象权利人为上海颐思殿大酒店有限公司，土地用途为商业，房屋类型为办公楼，建筑面积合计为 5141.76 平方米，估价对象各室建筑面积详见下表：

序号	房地坐落及门牌号	室号	建筑面积 (平方米)
1	松江区松东路 219 弄 29 号	407 室	51.84
2		408 室	54.91
3		409 室	54.9
4		410 室	54.9
5		411 室	54.91
6		416 室	54.92
7		418 室	50
8		502 室	53.6
9		505 室	54.01
10		506 室	51.23
11		508 室	54.91
12		509 室	54.9
13		510 室	54.9
14		511 室	54.91

15	松江区松东路 219 弄 29 号	512 室	54.9
16		515 室	54.89
17		516 室	54.92
18		517 室	54.62
19		518 室	50
20		601 室	59
21		602 室	53.6
22		605 室	54.01
23		606 室	51.23
24		610 室	54.9
25		611 室	54.91
26		612 室	54.9
27		613 室	54.91
28		617 室	54.62
29		618 室	50
30		703 室	54.28
31		705 室	54.01
32		706 室	51.23
33		707 室	51.84
34		708 室	54.91
35		709 室	54.9
36		710 室	54.9
37		712 室	54.9
38		715 室	54.89
39		717 室	54.62
40		801 室	59
41		802 室	53.6
42		803 室	54.28
43		804 室	54.31
44		806 室	51.23
45		808 室	54.91
46		809 室	54.9
47	811 室	54.91	
48	816 室	54.92	
49	817 室	54.62	
50	818 室	50	
51	901 室	59	
52	902 室	53.6	

53	松江区松东路 219弄29号	904室	54.31	
54		906室	51.23	
55		907室	51.84	
56		908室	54.91	
57		909室	54.9	
58		911室	54.91	
59		912室	54.9	
60		913室	54.91	
61		916室	54.92	
62		917室	54.62	
63		918室	50	
64		1001室	59	
65		1002室	53.6	
66		1004室	54.31	
67		1006室	51.23	
68		1007室	51.84	
69		1008室	54.91	
70		1009室	54.9	
71		1010室	54.9	
72		1011室	54.91	
73		1012室	54.9	
74		1013室	54.91	
75		1015室	54.89	
76		1017室	54.62	
77		1018室	50	
78		1102室	53.6	
79		1106室	51.23	
80		1110室	54.9	
81		1111室	54.91	
82		1112室	54.9	
83		1113室	54.91	
84		1116室	54.92	
85		1117室	54.62	
86		1118室	50	
87		1301室	491.39	
合计			5141.76	

三、价值时点

2015年11月28日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2015年11月28日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上市松江区松东路219弄29号407室等共87套办公楼房地产于价值时点2015年11月28日的市场价值为：

总价格：人民币玖仟叁佰伍拾柒万元

(RMB 93,570,000元)

具体各室价格详见下表：

序号	房地坐落及门牌号	室号	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (万元)
1	松江区松东路219弄29号	407室	18030	93.5
2		408室	18030	99
3		409室	18030	99
4		410室	18030	99
5		411室	18030	99
6		416室	18030	99
7		418室	18030	90.2
8		502室	18030	96.6
9		505室	18030	97.4
10		506室	18030	92.4
11		508室	18210	100
12		509室	18210	100
13		510室	18210	100
14		511室	18210	100
15		512室	18210	100
16		515室	18210	100
17		516室	18210	100
18		517室	18210	99.5
19		518室	18210	91.1

20	松江区松东路219弄29号	601室	18030	106.4
21		602室	18030	96.6
22		605室	18030	97.4
23		606室	18030	92.4
24		610室	18210	100
25		611室	18210	100
26		612室	18210	100
27		613室	18210	100
28		617室	18210	99.5
29		618室	18210	91.1
30		703室	18030	97.9
31		705室	18030	97.4
32		706室	18030	92.4
33		707室	18210	94.4
34		708室	18210	100
35		709室	18210	100
36		710室	18210	100
37		712室	18210	100
38		715室	18210	100
39		717室	18210	99.5
40		801室	18030	106.4
41		802室	18030	96.6
42		803室	18030	97.9
43		804室	18030	97.9
44		806室	18030	92.4
45		808室	18210	100
46		809室	18210	100
47		811室	18210	100
48		816室	18210	100
49		817室	18210	99.5
50		818室	18210	91.1
51		901室	18210	107.4
52		902室	18210	97.6
53		904室	18210	98.9
54		906室	18210	93.3
55		907室	18390	95.3
56		908室	18390	101
57	909室	18390	101	

58	松江区松东路219弄29号	911室	18390	101
59		912室	18390	101
60		913室	18390	101
61		916室	18390	101
62		917室	18390	100.4
63		918室	18390	92
64		1001室	18210	107.4
65		1002室	18210	97.6
66		1004室	18210	98.9
67		1006室	18210	93.3
68		1007室	18390	95.3
69		1008室	18390	101
70		1009室	18390	101
71		1010室	18390	101
72		1011室	18390	101
73		1012室	18390	101
74		1013室	18390	101
75		1015室	18390	100.9
76		1017室	18390	100.4
77		1018室	18390	92
78		1102室	18210	97.6
79		1106室	18210	93.3
80		1110室	18210	100
81		1111室	18210	100
82		1112室	18390	101
83		1113室	18390	101
84		1116室	18390	101
85		1117室	18390	100.4
86		1118室	18390	92
87		1301室	18020	885.5
合计			9357	

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表:高幸奇

二〇一六年一月十八日