



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对上海市金山区朱泾镇万安街902号1层、906号1层、908号1层、900号2层等43套办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市金山区朱泾镇万安街902号1层、906号1层、908号1层、900号2层等43套办公房地产估价。

二、估价委托人：上海市高级人民法院。

三、估价对象

(一) 名称：估价对象所在物业名称为“万安街办公楼”。

(二) 坐落：上海市金山区朱泾镇万安街900、902、906、908号。

(三) 范围：估价对象为上海市金山区朱泾镇万安街902号1层、906号1层、908号1层、900号2层等43套房屋建筑物和金山区朱泾镇922街坊17丘中估价对象相应的土地使用权。

(四) 规模：

1、建筑物规模：上海市金山区朱泾镇万安街902号1层、906号1层、908号1层、900号2层等43套建筑面积合计为3829.63平方米(具体分套面积详见房屋建筑面积明细表)。

2、土地规模：金山区朱泾镇922街坊17丘的宗地(丘)面积为1911平方米，本次评估相应的土地使用权面积。

(五) 用途：

1、房屋用途：办公。

2、土地用途：办公。



(六) 房地产权利人: 上海辉浦房地产开发有限公司。

四、估价目的

为估价委托人司法执行[案号: (2017)沪0116执951号]确定估价对象房地产市场价值提供价值参考。

五、价值时点: 2018年10月8日。

六、价值类型

(一) 价值名称: 本估价报告的价值名称为房地产市场价值。

(二) 价值内涵: 本估价报告中提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值。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。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法: 比较法、收益法并结合标准价调整法。

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准, 按照严谨的估价程序, 运用比较法、收益法并结合标准价调整法, 进行了专业分析、测算和判断, 满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币陆仟肆佰伍拾叁万肆仟捌佰元整 (RMB: 6453.48 万元)。

具体如下表:

币种: 人民币

估价对象及结果	估价方法	
	比较法、收益法并结合标准价调整法	
金山区朱泾镇万安街902号1层	总价(万元)	321.52
	单价(元/m ²)	18821
金山区朱泾镇万安街906号1层	总价(万元)	633.77
	单价(元/m ²)	18627
金山区朱泾镇万安街908号1层	总价(万元)	478.32
	单价(元/m ²)	18084
金山区朱泾镇万安街900号2层	总价(万元)	1228.33



	单价 (元/m ²)	15641
金山区朱泾镇万安街 900 号 301 室	总价 (万元)	150.44
	单价 (元/m ²)	16381
金山区朱泾镇万安街 900 号 302 室	总价 (万元)	106.58
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 303 室	总价 (万元)	78.18
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 305 室	总价 (万元)	74.69
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 306 室	总价 (万元)	101.43
	单价 (元/m ²)	17540
金山区朱泾镇万安街 900 号 307 室	总价 (万元)	101.43
	单价 (元/m ²)	17540
金山区朱泾镇万安街 900 号 308 室	总价 (万元)	74.69
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 309 室	总价 (万元)	78.18
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 310 室	总价 (万元)	103.32
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 311 室	总价 (万元)	148.01
	单价 (元/m ²)	17364
金山区朱泾镇万安街 900 号 312 室	总价 (万元)	88.59
	单价 (元/m ²)	17540
金山区朱泾镇万安街 900 号 313 室	总价 (万元)	83.58
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 315 室	总价 (万元)	75.45
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 316 室	总价 (万元)	103.80
	单价 (元/m ²)	16547
金山区朱泾镇万安街 900 号 401 室	总价 (万元)	151.21
	单价 (元/m ²)	16464
金山区朱泾镇万安街 900 号 402 室	总价 (万元)	107.11
	单价 (元/m ²)	16630
金山区朱泾镇万安街 900 号 403 室	总价 (万元)	78.58
	单价 (元/m ²)	16630



金山区朱泾镇万安街 900 号 410 室	总价 (万元)	103.84
	单价 (元/m ²)	16630
金山区朱泾镇万安街 900 号 411 室	总价 (万元)	140.34
	单价 (元/m ²)	16464
金山区朱泾镇万安街 900 号 412 室	总价 (万元)	84.00
	单价 (元/m ²)	16630
金山区朱泾镇万安街 900 号 413 室	总价 (万元)	84.00
	单价 (元/m ²)	16630
金山区朱泾镇万安街 900 号 415 室	总价 (万元)	75.83
	单价 (元/m ²)	16630
金山区朱泾镇万安街 900 号 416 室	总价 (万元)	104.32
	单价 (元/m ²)	16630
金山区朱泾镇万安街 900 号 501 室	总价 (万元)	153.02
	单价 (元/m ²)	16546
金山区朱泾镇万安街 900 号 502 室	总价 (万元)	108.40
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 503 室	总价 (万元)	79.52
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 505 室	总价 (万元)	75.96
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 506 室	总价 (万元)	97.32
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 508 室	总价 (万元)	75.96
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 509 室	总价 (万元)	79.52
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 510 室	总价 (万元)	105.07
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 511 室	总价 (万元)	142.01
	单价 (元/m ²)	16546
金山区朱泾镇万安街 900 号 512 室	总价 (万元)	85.00
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 513 室	总价 (万元)	88.55
	单价 (元/m ²)	16713
金山区朱泾镇万安街 900 号 603 室	总价 (万元)	75.33



	单价 (元/m ²)	16796
金山区朱泾镇万安街 900 号 605 室	总价 (万元)	71.95
	单价 (元/m ²)	16796
金山区朱泾镇万安街 900 号 606 室	总价 (万元)	92.19
	单价 (元/m ²)	16796
金山区朱泾镇万安街 900 号 607 室	总价 (万元)	92.19
	单价 (元/m ²)	16796
金山区朱泾镇万安街 900 号 608 室	总价 (万元)	71.95
	单价 (元/m ²)	16796
汇总评估价值	总值 (万元)	6453.48
	大写	陆仟肆佰伍拾叁万肆仟捌佰元整

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2019 年 11 月 21 日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一八年十一月二十二日

王伟