

致 估 价 委 托 人 函

上海市高级人民法院：

受贵方委托，本公司对上海市杨浦区铁岭路 42 号 1-2 层、42-1 号 1-2 层、44 号 1-2 层共计 3 套国有出让商业房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估，现估价工作已经完成。

根据贵方的委托，本次估价目的是为委托人执行案件之需对估价对象在价值时点的房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一八年六月十二日。我公司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于 2015-04-08 联合发布的国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、于 2013-06-26 联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的要求进行估价，在价值时点，满足全部估价的假设和使用限制条件下，估价结论如下：

估价对象：本次评估范围为上海市杨浦区铁岭路 42 号 1-2 层、42-1 号 1-2 层、44 号 1-2 层共计 3 套国有出让商业房地产，合计建筑面积 714.75 平方米以及其相应的国有出让土地使用权

价值时点：二〇一八年六月十二日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价对象的市场价值为：RMB3615 万元（取整）

大写：人民币叁仟陆佰壹拾伍万圆整

项目	幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	总价 (万元) (取整)	折合单价 (元/平方米) (取整)
1	42 号	1-2 层	238.25	商场	1205	50577
2	42-1 号	1-2 层	238.25	商场	1205	50577
3	44 号	1-2 层	238.25	商场	1205	50577
合计			714.75		3615	

特别提示：

本报告仅供委托人用于本次估价目的使用，评估的详细过程及有关说明，请阅读报告书全文，
并提请报告使用者注意本报告的估价结果受报告中已说明的假设和限制条件制约。

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

法定代表人：严秋霞

二〇一八年六月十九日

关于对杨浦区铁岭路 42 号 1-2 层、42-1 号 1-2 层、 44 号 1-2 层共计 3 套国有出让商业 房地产估价的情况说明

上海市浦东新区人民法院：

关于（2015）浦执字第 1978 号一案，受贵方委托，本公司对上海市杨浦区铁岭路 42 号 1-2 层、42-1 号 1-2 层、44 号 1-2 层共计 3 套国有出让商业于二〇一六年三月十七日的房地产市场价格价值进行评估，已于二〇一六年三月二十九日完成委托，报告已送达贵院。估价结果为：总价 RMB3063 万元（取整），大写：人民币叁仟零陆拾叁万圆整。折合单价为：RMB 42850 元/m²（取整）。

2018 年 6 月，我司收到贵院法官通知，告知该项目需要重新评估，故我司重新出具了评估报告，重新评估报告已送达贵院。

日前收到贵方转交的申请方民生银行律师提出针对评估的情况说明。现根据该情况说明中针对评估价值部分的相关内容做出如下说明：

根据《情况说明》内容：“鉴于标的房屋目前处于租赁状态，租赁方为中国邮政储蓄银行，且双方之间的租赁协议即将于 2020 年到期，后期房租是否能维持现有水平将处于极大不确定状态”。本次评估收益法中虽已考虑上述因素，评估中选取的租金水平以租约期内和租约期外不同状态分别考虑。但根据申请方提供的《情况说明》以及目前房地产市场政策影响，我司根据目前市场认可程度、结合市场的可接受性，重新考虑估价对象收益价值的风险偏好和预期报酬率，重新对估价结果中比较法及收益法的权重进行综合分析和调整，最终确定调整估价结果为：

估价对象的市场价值为：RMB3018 万元（取整）

大写：人民币叁仟零壹拾捌万圆整

项目	幢号	室号部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	总价（万元） (取整)	折合单价 (元/平方米) (取整)
1	42 号	1-2 层	238.25	商场	1006	42220
2	42-1 号	1-2 层	238.25	商场	1006	42220
3	44 号	1-2 层	238.25	商场	1006	42220
合计			714.75		3018	

此致！

上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司

2018 年 8 月 9 日

