

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院【委托司法中介机构函】（沪高法（2019）委房评第1221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》、《房地产估价基本术语标准》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，对奉贤区人民法院受理的（2018）沪0120执2972号案件所涉及的位于上海市奉贤区解放东路1008号1501、1502、1503、1505、1506、1507、1527、1528室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，供奉贤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奉贤区解放东路1008号1501、1502、1503、1505、1506、1507、1527、1528室的办公房地产（其财产范围包括房屋所有权及附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内设定的固定装修），所在物业名称为“绿地翡翠国际广场”，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象土地宗地号为奉贤区江海镇12街坊45/6丘，使用期限为2011-12-17至2047-10-28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，土地用途为商业办公，宗地（丘）面积为31144.68平方米；房屋登记信息详见下表：

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋 类型	房屋 结构	房屋 用途	总层 数	竣工 日期	房地产权证号	权利人
1	解放东路1008号1501室	48.94	办公楼	钢混	办公	31	2011年	奉2012005122	王美仁、李晨伊
2	解放东路1008号1502室	48.94	办公楼	钢混	办公	31	2011年	奉2012005169	王美仁、李晨伊
3	解放东路1008号1503室	48.94	办公楼	钢混	办公	31	2011年	奉2012005123	王美仁、李佳辰
4	解放东路1008号1505室	48.94	办公楼	钢混	办公	31	2011年	奉2012005124	王美仁、李佳辰
5	解放东路1008号1506室	70.81	办公楼	钢混	办公	31	2011年	奉2012005125	王美仁、李佳辰

6	解放东路 1008 号 1507 室	60.57	办公楼	钢混	办公	31	2011 年	奉 2012005126	王美仁、李佳辰
7	解放东路 1008 号 1527 室	60.57	办公楼	钢混	办公	31	2011 年	奉 2012005121	王美仁、李晨伊
8	解放东路 1008 号 1528 室	70.81	办公楼	钢混	办公	31	2011 年	奉 2012005120	王美仁、李晨伊
合计		458.52							

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。估价对象已登记房地产抵押状况信息（抵押权人：交通银行股份有限公司上海奉贤支行、林金玉、范艳花）、房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制；限制人：上海市奉贤区人民法院。）。

### 3. 价值时点

二〇一九年五月十六日（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
解放东路 1008 号 1501 室 评估价值（标准房屋）	总价（万元）	79
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	16142
解放东路 1008 号 1502 室	总价（万元）	79

评估价值(标准价调整法)	单价(元/m <sup>2</sup> )	16142
解放东路1008号1503室 评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	79
	单价(元/m <sup>2</sup> )	16142
解放东路1008号1505室 评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	79
	单价(元/m <sup>2</sup> )	16142
解放东路1008号1506室 评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	114
	单价(元/m <sup>2</sup> )	16099
解放东路1008号1507室 评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	98
	单价(元/m <sup>2</sup> )	16180
解放东路1008号1527室 评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	98
	单价(元/m <sup>2</sup> )	16180
解放东路1008号1528室 评估价值(标准价调整法)	总价(万元)	114
	单价(元/m <sup>2</sup> )	16099
汇总评估价值	总值(万元)	740 (大写:柒佰肆拾万元整)
	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	16139

### 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。

本报告仅为上海市奉贤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, 即二〇一九年五月二十四日起至二〇二〇年五月二十三日止。

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: 二〇一九年五月二十四日