

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法中介机构函[沪高法(2019)委房评第 1776 号]的委托，我对上海市嘉定区人民法院受理的(2019)沪 0114 执 893 号一案所涉标的物“上海市嘉定区丰翔路 2800 号 607 室等共计 25 套”（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：上海市嘉定区丰翔路 2800 号 607 室等共计 25 套办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积合计为 1988.44 平方米，房屋类型均为办公楼，房屋权利人为上海新明环球置业有限公司。

三、价值时点：2019 年 7 月 17 日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓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。

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）

房地产价值合计：RMB 42,688,000元

大写：人民币肆仟贰佰陆拾捌万捌仟元整

具体各套价格组成详见下页《估价结果明细表》

七、特别提示

- 1 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。
- 2 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：丁礼平

2019年8月7日

表 1: 估价结果明细表

币种: 人民币

序号	产证号	幢号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋 类型	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	沪 (2019) 嘉字不动 产权第 000920 号	丰翔路 2800 号	607 室	75.79	办公楼	156.9	20702
2			1217 室	75.79	办公楼	161.6	21322
3			1228 室	62.29	办公楼	131.5	21111
4			1229 室	64.77	办公楼	136.7	21105
5			1313 室	86.44	办公楼	181.5	20997
6			1319 室	75.79	办公楼	162.4	21428
7			1322 室	75.79	办公楼	162.4	21428
8			1323 室	75.79	办公楼	162.4	21428
9			1403 室	123.41	办公楼	257.7	20882
10			1427 室	74.07	办公楼	159.5	21534
11			1502 室	86.44	办公楼	183.3	21205
12			1508 室	72.74	办公楼	157.4	21639
13			1515 室	75.18	办公楼	162.6	21628
14			1523 室	75.79	办公楼	163.9	21626
15			1613 室	86.44	办公楼	184.1	21298
16			1624 室	75.41	办公楼	163.9	21735
17			1629 室	64.77	办公楼	139.3	21507
18			1724 室	75.41	办公楼	164.7	21841
19			1820 室	75.79	办公楼	166.3	21942
20			1910 室	72.36	办公楼	158.8	21946
21			1911 室	77.36	办公楼	169.7	21936
22			1912 室	123.41	办公楼	262.7	21287
23			1913 室	86.44	办公楼	185.9	21506
24			1923 室	75.79	办公楼	167.1	22048
25			2013 室	75.18	办公楼	166.5	22147
合计				1988.44		4268.8	



致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院的估价委托要求, 我公司依据国家相关的法律、法规及行业规范要求, 开展了估价工作, 并形成了相应的成果。现特将各项相关事宜致函如下:

估价目的: 为法院办理案件而评估拍卖房地产的市场价值

估价对象: 上海市嘉定区浏翔公路 699 号 2251-2260、2261-2270 室商业房地产, 共计 20 套, 建筑面积合计为 1658.63 平方米, 店铺用途, 房地产权利人均为上海新明环球置业有限公司。

价值时点: 二〇一九年十一月二十日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法、收益法

估价结果:

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值合计为人民币叁仟壹佰捌拾壹万元整 (RMB3181 万元), 详见第 II 页明细表。

特别提示: 请详尽阅读报告全部内容后, 再使用本报告。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇一九年十一月二十八日



明细表

房地产坐落	室号	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
嘉定区浏翔公路 699 号	2251	99.67	189	18963
	2252	102.86	196	19055
	2253	50.13	97	19350
	2254	82.24	158	19212
	2255	74.77	144	19259
	2256	70.56	135	19133
	2257	109.79	209	19036
	2258	98.23	187	19037
	2259	111.33	209	18773
	2260	88.87	171	19242
	2261	90.15	175	19412
	2262	63.93	126	19709
	2263	90.17	171	18964
	2264	68.88	134	19454
	2265	70.83	136	19201
	2266	37.43	73	19503
	2267	37.39	73	19524
	2268	116.05	223	19216
	2269	92.22	179	19410
	2270	103.13	196	19005
合计		1658.63	3181	