

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

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 | |