

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法（2015）委房评第 2885、2886、2887 号]的委托，我对上海市杨浦区人民法院受理的（2012）杨执字第 5205、5207、5206 号一案所涉标的物“杨浦区铁岭路 32 号 701、702、706-722、801-818、819-822、901-903 室”办公房地产（包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下简称“估价对象”）市场价值按照国家建设部、国家质量技术监督局发布的《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。

我公司遵循房地产估价的一般原则，根据贵方提供的相关资料，经实地查勘，市场调查以及综合分析测算等工作的基础上形成估价报告，并函告如下：

（一）估价目的

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为估价委托人案件执行提供参考。

（二）估价对象

估价对象 44 套办公房地产位于同一建筑物，建筑面积合计 4023.09 平方米。根据《上海市房地产登记簿》记载，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为办公用地，土地使用权期限为 2003-8-1 至 2053-8-1 止；房屋类型为办公楼，结构为钢混，用途为办公，总高 17

层，竣工于2008年；其中701、702、706-722室房地产权利人为黄肖丽，建筑面积小计1721.38平方米；801-818室房地产权利人为王海燕，建筑面积小计1628.67平方米；819-822室、901-903室房地产权利人为王智威，建筑面积小计673.04平方米。

（三）价值时点

本次评估以估价师现场查勘期2015年10月30日为价值时点。

（四）价值类型

本报告书提供的价值类型为房地产市场价格。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

本次估价采用比较法和收益法。

（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为：

总价：¥ 47,790,000元

(大写：人民币肆仟柒佰柒拾玖万元整)

详见下页《估价结果一览表》



《估价结果一览表》

序号	房地产权证号	权利人	室号	建筑面积 (m ²)	房屋类型	总价 (万元)	折合建筑面积 单价 (元/m ²)
1	杨 2010023122	黄肖丽	701	151.3	办公楼	177	11699
2			702	75.35	办公楼	90	11944
3			706	143.48	办公楼	168	11709
4			707	143.48	办公楼	168	11709
5			708	63.54	办公楼	76	11961
6			709	68.37	办公楼	82	11994
7			710	68.37	办公楼	82	11994
8			711	68.37	办公楼	82	11994
9			712	69.87	办公楼	83	11879
10			713	63.54	办公楼	76	11961
11			714	113.3	办公楼	134	11827
12			715	75.35	办公楼	90	11944
13			716	147.23	办公楼	172	11682
14			717	68.37	办公楼	82	11994
15			718	68.37	办公楼	82	11994
16			719	68.37	办公楼	82	11994
17			720	68.37	办公楼	82	11994
18			721	68.37	办公楼	82	11994
19			722	127.98	办公楼	151	11799
20	杨 2010023131	王海燕	801	151.3	办公楼	178	11765
21			802	75.35	办公楼	90	11944
22			803	113.3	办公楼	134	11827
23			804	63.54	办公楼	76	11961
24			805	63.54	办公楼	76	11961
25			806	143.48	办公楼	169	11779
26			807	143.48	办公楼	169	11779
27			808	63.54	办公楼	76	11961
28			809	68.37	办公楼	82	11994
29			810	68.37	办公楼	82	11994
30			811	68.37	办公楼	82	11994
31			812	69.87	办公楼	84	12022
32			813	63.54	办公楼	76	11961
33			814	113.3	办公楼	134	11827
34			815	75.35	办公楼	90	11944
35			816	147.23	办公楼	173	11750
36			817	68.37	办公楼	82	11994
37			818	68.37	办公楼	82	11994

38	杨 2010023129	王智威	819	68.37	办公楼	82	11994
39			820	68.37	办公楼	82	11994
40			821	68.37	办公楼	82	11994
41			822	127.98	办公楼	152	11877
42			901	151.3	办公楼	179	11831
43			902	75.35	办公楼	91	12077
44			903	113.3	办公楼	135	11915
合计					4023.09		4779

现根据《上海市杨浦区人民法院公函》的要求，需整体评估统一执行。考虑到估价对象整体处置时，体量较大，市场接受度较低，建议整体处置总价为4301万元。

(七) 特别提示

估价对象已签订长期租约，本报告估价结果已考虑该长期租约对房地产价值的影响，提请报告使用者关注。

欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

特此

奉达



2015年12月17日