

## 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

号的委托，我对上海市杨浦区人民法院受理的

一案所涉标的物“杨浦区黄兴路 2077 号 2301 室-2305 室”（包括房屋所有权及相应的土地使用权，以下简称“估价对象”）的房地产市场价值按照《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。

估价对象已办理 5 本房地产权证，根据《上海市房地登记簿》记载，估价对象 2301 室-2303 室房地产权利人为 ， 2304 室-2305 室房地产权利人为 ， 房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数 26 层，竣工日期为 2008 年，总建筑面积 603.01 平方米，其中 2301 室建筑面积 128.02 平方米、2302 室建筑面积 127.65 平方米、2303 室建筑面积 82.36 平方米、2304 室建筑面积 132.37 平方米、2305 室建筑面积 132.61 平方米；土地权属性质为国有，使用权来源为转让，土地用途为商业、办公，至价值时点，土地剩余使用期限为 38.80 年。

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。

本报告采用的价值类型为房地产市场价值，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；价值时点为 2015 年



3月26日；本报告采用比较法、收益法进行评估。

我公司本着独立、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评估价值为：

房地产市场总价：人民币 14,800,000 元

(大写：壹仟肆佰捌拾万元整)

《估价结果一览表》

	坐落	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	黄兴路 2077 号 2301 室	128.02	24500	314
2	黄兴路 2077 号 2302 室	127.65	24500	313
3	黄兴路 2077 号 2303 室	82.36	24745	204
4	黄兴路 2077 号 2304 室	132.37	24500	324
5	黄兴路 2077 号 2305 室	132.61	24500	325
	合计	603.01		1480

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人

2015 年 6 月 9 日





## 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[ ]，我公司于对上海市杨浦区人民法院受理的[ ]一案所涉标的物“上海市杨浦区黄兴路 2077 号 2306 室”房地产(包含建筑面积为 83.57 平方米的房屋所有权及相应土地使用权，以下简称“估价对象”)市场价值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》的要求进行了评估并出具估价报告。

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价值参考。

### (二) 估价对象

根据《上海市房地产权登记簿》记载，估价对象房地产权利人为[ ]，土地权属性质为国有，使用权取得方式为转让，土地用途为商业、办公，使用期限为 2004-1-14 至 2054-1-13 止；房屋建筑面积为 83.57 平方米，房屋类型为办公楼，结构为钢混，总层数为 26 层，竣工于 2008 年。

### (三) 价值时点

以估价人员实地查勘期 2016 年 5 月 26 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

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：

房地产总价：2,085,000元，

(大写：人民币贰佰零捌万伍仟元整)，

折合建筑面积单价：RMB 24949元/平方米。

#### (七) 特别提示

至估价人员实地查勘期，估价对象已于其他房屋打通合并使用，本估价报告未考虑估价对象恢复原状所需的费用，提请报告使用人注意。

估价人员现场查勘时，估价对象已出租，但未提供相关租赁合同，本报告估价结果未考虑租约对房地产价值的影响

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！

上海百盛房地产估价有限责任公司  
法定代表人：  
2016年6月6日