

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[]的委托，我对上海市宝山区人民法院受理的 [] 一案所涉标的物“上海市宝山区高逸路 103-105 号 507 室（包括房屋建筑面积 50.85 平方米及其相应土地使用权，以下简称“估价对象①”）、509 室（包括房屋建筑面积 50.85 平方米及其相应土地使用权，以下简称“估价对象②”）商业房地产的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。

根据《上海市房地产权登记簿》记载，估价对象共办理了两本房地产权证，权利人均为 [] 土地使用权来源为国有出让，用途为其他商服用地，土地使用期限为 2010 年 11 月 18 日至 2055 年 2 月 27 日；房屋建筑面积合计 101.7 平方米，房屋类型为商场，房屋结构为钢混，竣工于 2004 年，总层数为 16 层。本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价值评估，为案件执行提供价值参考；价值时点为 2014 年 10 月 10 日。

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。估价结果如下：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：（详见下页）

房地产市场价值：人民币 1,620,000 元，

(大写：人民币壹佰陆拾贰万元整)，

详见《估价结果明细表》。

估价对象	房屋坐落	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积 单价(元/m ²)
①	高逸路 103-105 号	507	50.85	81	15929
②	高逸路 103-105 号	509	50.85	81	15929
合计			101.7	162	-

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人

2014 年 10 月 15 日