

## 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(2016)委房评第 2034 号]，我对上海市 人民法院受理的 一案所涉标的物“上海市杨浦区黄兴路 1599 号 1113、1115、1116 室”三套办公房地产(包含建筑面积合计为 193.38 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

估价对象三套办公房地产位于同一幢建筑物，根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象房地产权利人均为孙宝文，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，使用期限为 2006-4-12 至 2056-4-11 止；房屋类型为办公楼，结构为钢混，总层数为 16 层，竣工于 2009 年，房屋建筑面积合计为 193.38 平方米，其中