

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 3519 号]的委托，我公司对上海市黄浦区人民法院受理的(2016)沪 0101 执 5418 号一案所涉标的物“上海市静安区西康路 699 弄 1 号 205-206 室、207 室、208 室”办公房地产(包括房屋所有权及相应的国有土地使用权，以下分别简称“估价对象①”、“估价对象②”、“估价对象③”)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。

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

估价对象共 3 套办公用途房地产，分别办理了 3 本房地产权证；根据《上海市不动产登记簿》记载，房地产权利人均均为张■■，土地权属性质均为国有出让，用途为住宅；房屋类型均为办公楼，结构为钢混，用途为办公，建筑面积分别为 199.49 平方米、165.78 平方米、53.65 平方米，总层数为 30 层，竣工于 2002 年。

(三) 价值时点

本次评估的价值时点为 2016 年 12 月 14 日。

(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：¥ 17,100,000元

(大写：人民币壹仟柒佰壹拾万元整)

明细见下表：

序号	部位	建筑面积 (平方米)	总价 (取整/万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	西康路 699 弄 1 号 205-206 室	199.49	809	40553
2	西康路 699 弄 1 号 207 室	165.78	679	40958
3	西康路 699 弄 1 号 208 室	53.65	222	41379
合计	——	418.92	1710	——

(七) 特别提示

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。

上海百盛房地产估价有限责任公司
法定代表人：光丁
2016年12月16日