

致估价委托人函

上海市高级人民法院：（写为人民币柒佰陆拾万元整）

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法（2018）委房评第 1810 号]的委托，我对浦东新区人民法院受理的（2018）沪 0115 执 11836 号一案所涉标的物“上海市宝山区淞宝路 155 弄 20 号 505 室、506 室、507 室、508 室商业房地产”（以下简称“估价对象”）的市场价值按照中华人民共和国国家标准《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，函告如下：

- 一、估价目的：为估价委托人案件执行提供价值参考。
- 二、估价对象：估价对象为上海市宝山区淞宝路 155 弄 20 号 505 室、506 室、507 室、508 室商业房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，建筑面积合计为 348.52 平方米，房屋类型为商场。
- 三、价值时点：2018 年 8 月 2 月。
- 四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格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：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如下：（见下页）

总价: RMB 7,600,000 元

(大写为人民币柒佰陆拾万元整)

明细详见下表:

单位: 人民币

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	淞宝路 155 弄 20 号 505 室	98.26	213	21677
2	淞宝路 155 弄 20 号 506 室	70.77	155	21902
3	淞宝路 155 弄 20 号 507 室	102.56	223	21743
4	淞宝路 155 弄 20 号 508 室	76.93	169	21968
合计	——	348.52	760	——

七、特别提示

- 1 据估价师实地查勘, 估价对象 4 套房地产现状已打通, 本次评估未考虑将其恢复原状所需费用。
- 2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出, 本次评估结果以总价为准。
- 3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人: 

2018 年 8 月 10 日

