



致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等技术规范和估价程序，对上海市宝山区双城路 803 弄 6 号半地下层、1-5 层全幢办公房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

上海市宝山区双城路 803 弄 6 号半地下层、1-5 层全幢办公房地产估价。

二、估价委托人

上海市高级人民法院

三、估价对象

（一）名称：估价对象所在物业名称为“宝莲城”。

（二）坐落：上海市宝山区双城路 803 弄 6 号。

（三）范围：估价对象为上海市宝山区双城路 803 弄 6 号半地下层、1-5 层全幢房屋建筑物和宝山区海滨新村街道 126 街坊 36/2 丘中估价对象所相应的土地使用权。

（四）规模：

1、建筑物规模：上海市宝山区双城路 803 弄 6 号半地下层、1-5 层建筑面积合计为 3718.01 平方米，具体各层建筑面积详见下表：

坐落	建筑面积 (m ²)
双城路 803 弄 6 号半地下层	567.79
双城路 803 弄 6 号 1 层	685.13
双城路 803 弄 6 号 2 层	606.11
双城路 803 弄 6 号 3 层	606.31
双城路 803 弄 6 号 4 层	606.31
双城路 803 弄 6 号 5 层	646.36



合计	3718.01
----	---------

2、土地规模：宝山区海滨新村街道 126 街坊 36/2 丘的宗地（丘）面积为 73230.40 平方米，本次评估相应的土地使用权面积。

（五）用途：

- 1、房屋用途：办公
- 2、土地用途：其他商服用地（商务、办公）

（六）房地产权利人：■■■■■■■■■■ 贸易有限责任公司

四、估价目的

为估价委托人司法执行[案号：（2018）沪 0113 执 3043 号]确定估价对象房地产市场价格提供价值参考。

五、价值时点

2018 年 7 月 9 日

六、价值类型

（一）价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

（二）价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的国有出让土地使用权的市场价值。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。估价结果中包含估价对象室内固定装修价值。

七、估价方法

比较法、收益法并结合标准价调整法

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、收益法并结合标准价调整法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币壹亿壹仟壹佰零壹万玖仟元整（RMB: 11101.9 万元）。



具体如下表:

币种: 人民币

估价对象及结果	估价方法	比较法、收益法 并结合标准价调整法
双城路 803 弄 6 号半地下层	总价 (万元)	1166
	单价 (元/m ²)	20535
双城路 803 弄 6 号 1 层	总价 (万元)	2303.9
	单价 (元/m ²)	33627
双城路 803 弄 6 号 2 层	总价 (万元)	1862.3
	单价 (元/m ²)	30725
双城路 803 弄 6 号 3 层	总价 (万元)	1872.2
	单价 (元/m ²)	30879
双城路 803 弄 6 号 4 层	总价 (万元)	1881.6
	单价 (元/m ²)	31033
双城路 803 弄 6 号 5 层	总价 (万元)	2015.9
	单价 (元/m ²)	31188
汇总评估价值	总值 (万元)	11101.9
	大写	壹亿壹仟壹佰零壹万玖仟元整

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2019 年 8 月 2 日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇一八年八月三日

(本页以下空白)

王伟