

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据委托司法鉴定函[沪高法（2018）委房评第 652 号]的委托，我对上海市宝山区人民法院受理的（2015）宝执字第 997 号一案所涉标的物“上海市宝山区牡丹江路 1211 号 1001 室、1002 室、1006 室、1010 室、1011 室、1012 室”（以下简称“估价对象”）共 6 套办公房地产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：上海市宝山区牡丹江路 1211 号 1001 室、1002 室、1006 室、1010 室、1011 室、1012 室办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，房屋权利人均均为孙■■■，房屋建筑面积合计为 809.03 平方米，类型均为办公楼。

三、价值时点：2018 年 4 月 9 日。

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 15,930,000元

(大写：人民币壹仟伍佰玖拾叁万元整)

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	牡丹江路 1211 号 1001 室	164.13	321	19558
2	牡丹江路 1211 号 1002 室	109.56	217	19806
3	牡丹江路 1211 号 1006 室	120.32	238	19781
4	牡丹江路 1211 号 1010 室	124.42	246	19772
5	牡丹江路 1211 号 1011 室	170.2	333	19565
6	牡丹江路 1211 号 1012 室	120.4	238	19767
合计	——	809.03	1593	——

七、特别提示

1 据估价师实地查勘，估价对象 1001 室、1002 室、1012 室三套，1011 室、1012 室两套，现状已打通使用，经向估价委托人确认，本次评估未考虑将其恢复原状所需费用，特此说明。

2 估价对象现均已出租，经向估价委托人确认，本次评估未考虑现状租赁事项对于房地产市场价值的影响，特此说明。

3 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。

4 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：

华丁
印光

2018 年 5 月 3 日