



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(2018)委房评第 1354 号]的委托，我对黄浦区人民法院受理的(2018)沪 0101 执恢 73 号一案所涉标的物“上海市嘉定区鹤旋路 26 弄 20 号 [REDACTED]、1213 室、[REDACTED]”办公房地产(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，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：上海市嘉定区鹤旋路 26 弄 20 号 [REDACTED] 1213 室 [REDACTED]

[REDACTED] 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，房屋类型为办公楼，用途为办公，权利人为王 [REDACTED]、林 [REDACTED] 建筑面积合计为 277.7 平方米，单套建筑面积均为 55.54 平方米。

三、价值时点：2018 年 6 月 11 日。

四、价值类型：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：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:

总价: RMB 8,000,000 元 (大写为人民币捌佰万元整)

各套房屋评估结果明细如下:

表 1: 估价结果明细表

币种: 人民币

序号	产证号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	[REDACTED]	[REDACTED]	55.54	办公楼	160	28808
2	嘉 2012006243	1213	55.54	办公楼	160	28808
3	[REDACTED]	[REDACTED]	55.54	办公楼	160	28808
4	[REDACTED]	[REDACTED]	55.54	办公楼	160	28808
5	[REDACTED]	[REDACTED]	55.54	办公楼	160	28808
合计			277.7		800	28808

七、特别提示

- 1 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。
- 2 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: 丁 [REDACTED]
 2018 年 7 月 3 日