

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

2015 年 12 月 14 日，受贵院委托司法鉴定函[沪高法(2015)委房评第 3527 号]的委托，我公司对上海市浦东新区人民法院所受理的(2014)浦执字第 8932 号一案所涉标的物“杨浦区国权路 39 号 1710-1716 室共 7 套办公房地产”(以下简称“估价对象”)进行了评估，并于 2016 年 1 月 22 日出具相关评估报告[报告编号：浦新估字(2016)第 B0014 号]。

2020 年 3 月 20 日，我公司接到估价委托人的通知，由于原评估报告已超过使用期限，现由于案件执行的原因，需对估价对象进行重新评估。

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：上海市杨浦区国权路 39 号 1710-1716 室共 7 套办公房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，土地权属性质为国有，使用权类型为出让，用途为科技办公；房屋建筑面积合计为 390.34 平方米，明细如下：

序号	房屋坐落及部位	权利人	房屋类型	房屋用途	建筑面积(平方米)
1	国权路 39 号 1710 室	刘	办公楼	办公	49.68
2	国权路 39 号 1711 室	刘	办公楼	办公	49.68
3	国权路 39 号 1712 室	刘	办公楼	办公	49.46
4	国权路 39 号 1713 室	刘	办公楼	办公	56.21
5	国权路 39 号 1714 室	郑	办公楼	办公	52.79
6	国权路 39 号 1715 室	郑	办公楼	办公	72.36
7	国权路 39 号 1716 室	郑	办公楼	办公	60.16
合计	—	—	—	—	390.34

三、价值时点：2020 年 3 月 20 日。

四、价值类型：房地产市场价值。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：标准价调整法，其中标准房屋价格采用比较法和收益法评估。

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 10,045,200 元

(大写为人民币壹仟零肆万伍仟贰佰元整)

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	国权路 39 号 1710 室	49.68	128.28	25821
2	国权路 39 号 1711 室	49.68	128.28	25821
3	国权路 39 号 1712 室	49.46	127.71	25821
4	国权路 39 号 1713 室	56.21	144.41	25691
5	国权路 39 号 1714 室	52.79	136.31	25821
6	国权路 39 号 1715 室	72.36	184.97	25562
7	国权路 39 号 1716 室	60.16	154.56	25691
合计	—	390.34	1004.52	—

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：丁光宇

2020年3月25日