

致估价委托人函

上海市宝山区人民法院：

根据贵院出具的《上海市宝山区人民法院委托鉴定书》(2020)沪 0113 委鉴第 171 号，我对贵院受理的 (2020) 沪 0113 执 3964 号一案所涉标的物“上海市宝山区共和新路 4965 号 2301 室等共计 14 套”（以下简称估价对象）办公房地产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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为上海市宝山区共和新路 4965 号 2301 室等共计 14 套办公房地产，建筑面积合计为 873.47 平方米，房屋用途为办公，房屋类型为办公楼，房地产权利人为许、田，包含房屋所有权及其占用范围内的出让建设用地使用权，含室内装饰装修、不包含债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2020 年 10 月 13 日。

四、价值类型：房地产市场价格，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双方交易，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、对标准房屋采用比较法和收益法。

六、估价结果：在满足本报告的评估依据、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）

房地产价值合计：RMB 22,653,700元

大写：人民币贰仟贰佰陆拾伍万叁仟柒佰元整

《估价结果一览表》

序号	房地产坐落	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
1	共和新路 4965 号 2301 室	49.22	129.25	26260
2	共和新路 4965 号 2302 室	47.09	123.66	26260
3	共和新路 4965 号 2303 室	47.53	124.81	26259
4	共和新路 4965 号 2305 室	46.95	123.29	26260
5	共和新路 4965 号 2306 室	91.08	232.07	25480
6	共和新路 4965 号 2307 室	113.27	288.61	25480
7	共和新路 4965 号 2308 室	59.61	154.99	26001
8	共和新路 4965 号 2309 室	59.78	155.43	26000
9	共和新路 4965 号 2310 室	59.78	155.43	26000
10	共和新路 4965 号 2311 室	59.78	155.43	26000
11	共和新路 4965 号 2312 室	59.61	154.99	26001
12	共和新路 4965 号 2313 室	59.78	155.43	26000
13	共和新路 4965 号 2315 室	58.13	151.14	26000
14	共和新路 4965 号 2316 室	61.86	160.84	26001
合计		873.47	2265.37	

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。

特此

奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：丁勤

2020年10月19日