

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 的委托，
我对上海市宝山区人民法院受理的 一案所
涉标的物“上海市杨浦区政益路 8 号 601、607-610 室办公及 20 号地下 1
层车位 164”房地产(以下简称“估价对象”)的市场价值按照国家建设
部、国家质量技术监督局发布的《房地产估价规范》及《房地产估价基
本术语标准》的要求进行了评估。

根据《上海市房地产登记簿》记载，估价对象共办理了五本房地产权
权证，权利人均为 ，房屋类型为办公楼，总层数
为 12 层，2011 年竣工，其中 601 室建筑面积 176.89 平方米，608、609
室单套建筑面积均为 142.83 平方米，607、610 室单套建筑面积均为
150.73 平方米；土地使用权取得方式为出让，用途为商业、办公，土地
使用期限为 2007-8-23 至 2057-8-22 止，至价值时点，剩余使用年限约
42.11 年；估价对象另有 20 号地下 1 层车位 164，和 607 室登记在一本
房地产权证中，建筑面积 48.13 平方米，房屋类型为其他。

本次评估中设定的估价目的为：房地产市场价格评估，为案件执行
提供价值参考；价值时点为 2015 年 7 月 24 日；本报告采用比较法和收
益法进行评估。

我公司本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对
估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上
形成了估价报告。在满足全部假设和限制条件下估价对象房地产于价

值时点的评估价值为：

房地产总价：人民币 18,570,000 元，

大写：人民币壹仟捌佰伍拾柒万元。

《估价结果一览表》

序号	房地产权证编号	房屋坐落	室号部位	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	折合建筑面积 单价 (元/m ²)
1	沪房地杨字(2013) 第026205号	政益路8号	601	176.89	421	23800
2	沪房地杨字(2013) 第026214号	政益路8号	608	142.83	344	24085
3	沪房地杨字(2013) 第026216号	政益路8号	609	142.83	344	24085
4	沪房地杨字(2013) 第026217号	政益路8号	610	150.73	363	24083
5	沪房地杨字(2013) 第026212号	政益路8号	607	150.73	363	24083
		政益路20号	20号地下1 层车位164	48.13	22	-
合计				812.14	1857	-

特此
奉达！

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人：光丁

2015年8月7日