

## 致估价委托人函

### 上海市高级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

#### 1. 估价目的

受上海市高级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

#### 2. 估价对象

本次评估范围为上海市杨浦区安波路533弄3号603室办公房地产。所在物业名称为“海上硕和城”。该物业处于内外环线之间。

根据《上海市房地产登记簿》，估价对象的权利人为林森丛，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为商业、办公，土地使用期限自2004年8月27日至2054年8月26日止，宗地号为杨浦区五角场镇街道294街坊5/36丘。估价对象宗地（丘）面积为43934平方米。估价对象房屋类型为办公楼，房屋建筑面积为163.72平方米。所属建筑物总层数为16层，钢混结构，竣工日期：2008年。

根据《上海市房地产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已被上海市宝山区人民法院、上海市杨浦区人民法院查封。根据法院提供的信息，估价对象存在租约限制。除此之外，估价对象未见其他房地产限制状况。

#### 3. 价值时点