

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对上海市虹口区汶水东路278号1012、1016室、汶水东路298弄1-18号地下1层车位131房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因虹口区人民法院受理的 [REDACTED]，上海市高级人民法院委托本公司对其房地产市场价值进行评估，为估价委托人司法处置该房地产提供价值参考。

二、估价对象

估价对象为上海市虹口区汶水东路278号1012、1016室、汶水东路298弄1-18号地下1层车位131房地产，权利人均为 [REDACTED]，土地用途为综合。估价对象各室房屋类型、房屋用途、建筑面积信息详见下表：

序号	房屋坐落	房屋类型	房屋用途	建筑面积
1	汶水东路278号1012室	办公楼	办公	58.91平方米
2	汶水东路278号1016室	办公楼	办公	58.91平方米
3	汶水东路298弄1-18号地下1层车位131	其他	特种用途	30.57平方米

三、价值时点

2016年10月20日。

四、价值类型

本报告提供的估价结果为估价对象在本报告全部限制条件下于价值时点2016年10月20日的市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

上海市虹口区汶水东路 278 号 1012、1016 室、汶水东路 298 弄 1-18 号地下 1 层车位 131 房地产于价值时点 2016 年 10 月 20 日的市场价值为：

总价格：人民币贰佰捌拾万玖仟叁佰元（RMB 2,809,300 元）

各室估价结果详见下表：

序号	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	单位价格 (元/平方米)	总价格 (万元)
1	汶水东路 278 号 1012 室	58.91	20410	120.2
2	汶水东路 278 号 1016 室	58.91	20410	120.2
3	汶水东路 298 弄 1-18 号地下 1 层车位 131	30.57	-	40.53
合计				280.93

七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一六年十一月八日