

## 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，对上海市闵行区七莘路 1839 号 2501-2503 北室、2505-2513 北室、2515-2520 室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

因闵行区人民法院受理的（2015）闵执字第 10854 号一案，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

估价对象为上海市闵行区七莘路 1839 号 2501-2503 北室、2505-2513 北室、2515-2520 室房地产，权利人均为上海 [ ] 有限公司，土地用途为商业，房屋类型为办公楼，建筑面积合计为 1283.89 平方米，各室建筑面积、房屋类型请见下表：

序号	室号（七莘路 1839 号）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	房屋类型
1	2501 北室	76.12	办公楼
2	2502 北室	47.18	办公楼
3	2503 北室	47.18	办公楼
4	2505 北室	47.18	办公楼
5	2506 北室	47.18	办公楼
6	2507 北室	148.79	办公楼
7	2508 北室	73.56	办公楼
8	2509 北室	73.56	办公楼
9	2510 北室	155.32	办公楼
10	2511 北室	52.08	办公楼
11	2512 北室	52.08	办公楼
12	2513 北室	52.08	办公楼
13	2515 北室	52.08	办公楼
14	2516 北室	81.82	办公楼
15	2517 北室	82.56	办公楼
16	2518 北室	56.67	办公楼

17	2519 北室	56.67	办公楼
18	2520 北室	81.78	办公楼
合计		1283.89	

1283.98

### 三、价值时点

2016 年 9 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 9 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

上海市闵行区七莘路 1839 号 2501-2503 北室、2505-2513 北室、2515-2520 室房地产于价值时点 2016 年 9 月 20 日的市场价值为：

总价格：人民币伍仟零陆拾捌万陆仟陆佰元（RMB 50,686,600 元）

评估结果明细表

序号	房屋坐落 (七莘路 1839 号)	面积 (M <sup>2</sup> )	单位价值 (元/ m <sup>2</sup> )	房屋总价 (万元)
1	2501 北室	76.12	39500	300.67
2	2502 北室	47.18	39900	188.25
3	2503 北室	47.18	39900	188.25
4	2505 北室	47.18	39900	188.25
5	2506 北室	47.18	39900	188.25
6	2507 北室	148.79	38740	576.41
7	2508 北室	73.56	39500	290.56
8	2509 北室	73.56	39500	290.56
9	2510 北室	155.32	38740	601.71
10	2511 北室	52.08	39900	207.80
11	2512 北室	52.08	39900	207.80
12	2513 北室	52.08	39900	207.80
13	2515 北室	52.08	39900	207.80
14	2516 北室	81.82	39500	323.19
15	2517 北室	82.56	39500	326.11
16	2518 北室	56.67	39900	226.11
17	2519 北室	56.67	39900	226.11
18	2520 北室	81.78	39500	323.03
	合计	1283.89		5068.66

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

二〇一六年十月十日

