

## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院受理的（2014）黄执字第 4952 号一案所涉标的物，上海 [REDACTED] 有限公司 拥有的虹口区逸仙路 158 号 2701、2706-2708 室进行了市场价值评估。

**估价目的：**评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

**估价对象：**

坐落：虹口区逸仙路 158 号 2701、2706-2708 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：宝隆一方大厦；

合计建筑面积：434.98 平方米；用途：办公；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017 年 3 月 28 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

**估价结果：**于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币壹仟零玖拾玖万陆仟元整 (RMB1099.6 万元)

地上建筑面积平均单价：人民币贰万伍仟贰佰捌拾元整 (RMB25280 元/平方米)

详见下页表格：

室号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
2701	112.22	25280	283.7
2706	105.27		266.1
2707	105.27		266.1
2708	112.22		283.7
合计	434.98		1099.6

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晖涵

2017年4月13日



余晖涵



## 致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院院受理的（2014）黄执字第 4912 号一案所涉标的物，上海 [REDACTED] 有限公司 拥有的虹口区逸仙路 158 号 2702-2705 室进行了市场价值评估。

估价目的：评估估价对象房地产市场价值，为房地产司法拍卖提供价格参考。

估价对象：

坐落：虹口区逸仙路 158 号 2702-2705 室

财产范围：房屋及相应的土地使用权，包含室内装饰装修。

所在小区（楼宇）名称：宝隆一方大厦；

合计建筑面积：339.61 平方米；用途：办公；

土地使用权来源：出让；权属：产权

价值时点：2017 年 3 月 28 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：于价值时点，估价对象在估价报告中说明的假设和限制条件下的房地产市场价值为：

总价：人民币捌佰伍拾捌万陆仟元整（RMB858.6 万元）

地上建筑面积平均单价：人民币贰万伍仟贰佰捌拾元整（RMB25280 元/平方米）

详见下页表格：

室号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
2702	81.49	25280	206
2703	101.57		256.8
2704	81.49		206
2705	75.06		189.8
合计	339.61		858.6

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

上海国城土地房地产估价有限公司

法定代表人：余晔涵

2017年4月13日



余晔涵



## 关于《上海市虹口区逸仙路158号2709-2712室 办公房地产市场价值评估报告》的补充说明

上海市黄浦区人民法院：

受贵院委托司法鉴定函的委托，我公司对贵院所受理的(2014)黄浦执字第7158号一案所涉标的物“上海市虹口区逸仙路158号2709-2712室办公房地产”进行了评估，并于2017年4月7日出具《上海市虹口区逸仙路158号2709-2712室办公房地产估价报告》[报告编号：浦新估字(2017)第B0059号]，价值时点为2017年3月13日。

据估价师实地查勘，估价对象2709-2712室与相邻单元打通，室内装饰装修情况如下：走道地面铺设地砖，内墙刷涂料，天棚为夹板吊顶；办公室等地面铺设木地板，内墙贴墙纸，天棚为夹板吊顶，部分房间设有背景墙及橱柜。维护保养状况较好。

现根据贵院要求，对估价对象进行补充评估，不考虑估价对象室内装饰装修对估价对象市场价值的影响，价值时点为2017年3月13日。在此前提下，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，在此基础上形成了本补充说明。

估价对象房地产市场价值（不考虑装饰装修影响）为：

序号	房地产权证号	部位	建筑面积 (平方米)	房屋类型	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/平方米)
①	虹 2011007099	2709	81.49	办公楼	199	24420
②	虹 2011007100	2710	101.57	办公楼	245	24121
③	虹 2011007101	2711	81.49	办公楼	199	24420
④	虹 2011007102	2712	84.79	办公楼	206	24295
合计			349.34		849	

本补充说明须配合原估价报告使用。

特此说明！

上海百盛房地产估价有限责任公司

2017年9月21日