

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 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 ²)	平均单价 (元/m ²)	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 [] 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 ²)	平均单价 (元/m ²)	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

表 3: 估价结果明细表

币种: 人民币

序号	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	2709	81.49	办公楼	206	25279
2	2710	101.57	办公楼	254	25007
3	2711	81.49	办公楼	206	25279
4	2712	84.79	办公楼	214	25239
合计		349.34		880	

七、特别提示

1 经注册房地产估价师实地查勘, 估价对象已与相邻单元打通出租, 根据《上海市黄浦区人民法院函》的要求, 本次估价不考虑租约状况对估价对象房地产市场价值的影响。

2 欲了解估价对象情况及有关估价的专业意见, 提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人:

华丁
印光

2017 年 4 月 7 日