

## 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

本次评估范围为闸北区沪太路315弄2号10A、10B、10C、10D、10E、10F室房地产。所在物业名称为“华舟大厦”。该物业处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象6套房地产的权利人均为中旗集团有限公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，土地用途为综合（商、住、办），宗地号为闸北区天目西路街道215街坊46/2丘，估价对象所属宗地（丘）面积为5937平方米，土地使用期限自1996年6月3日至2046年6月2日止。

估价对象房屋为钢混结构，总高23层，竣工于1997年。估价对象6套房地产具体房屋状况见下表：

估价对象	部位	建筑面积 (平方米)	建筑类型	房屋用途
沪太路315弄2号10A室	10A	120.18	办公楼	办公
沪太路315弄2号10B室	10B	105.83	办公楼	办公

估价对象	部位	建筑面积 (平方米)	建筑类型	房屋用途
沪太路315弄2号10C室	10C	131.84	办公楼	办公
沪太路315弄2号10D室	10D	131.84	办公楼	办公
沪太路315弄2号10E室	10E	105.83	办公楼	办公
沪太路315弄2号10F室	10F	108.34	办公楼	办公
合计		703.86		

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象6套房地产均已被上海市静安区人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：中航国际租赁有限公司）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

据当事人（中航国际租赁有限公司）的代理人姜海青介绍，估价对象于价值时点部分出租。应法院要求，本次评估不考虑可能存在的租约限制对估价对象市场价格的影响。

### 3. 价值时点

本报告以《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年4月17日。

### 4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

### 5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法和标准价调整法三种方法进行评估。

### 6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：  
(币种：人民币)

房地产价值总价：1238万元

大写金额：壹仟贰佰叁拾捌万元整



具体见下表:

估价对象	建筑面积 (平方米)	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
沪太路 315 弄 2 号 10A 室	120.18	211	17557
沪太路 315 弄 2 号 10B 室	105.83	186	17575
沪太路 315 弄 2 号 10C 室	131.84	232	17597
沪太路 315 弄 2 号 10D 室	131.84	232	17597
沪太路 315 弄 2 号 10E 室	105.83	186	17575
沪太路 315 弄 2 号 10F 室	108.34	191	17630
合计	703.86	1238	

### 7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即 2017 年 5 月 23 日起至 2018 年 5 月 22 日止。

上海城市房地产估价有限公司(公章)

法定代表人: 袁东华

致函日期: 二〇一七年五月二十三日

