

## 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，对上海市静安区石门二路 231 号 2 层房地产市场价格价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

### 一、估价目的

因宝山区人民法院受理的（2015）宝执字第 6558 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格价值进行评估，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

估价对象为上海市静安区石门二路 231 号 2 层房地产，土地用途为办公，房屋类型为办公楼，权利人为南京新经融担保有限公司，无共有人，产证登记建筑面积为 744.56 平方米。

### 三、价值时点

2017 年 5 月 11 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 2017 年 5 月 11 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

上海市静安区石门二路 231 号 2 层房地产于价值时点 2017 年 5 月 11 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币叁万贰仟捌佰伍拾柒元

（RMB 32,857 元/平方米）

总 价 格：人民币贰仟肆佰肆拾陆万肆仟元

（RMB 24,464,000 元）

## 七、特别提示

根据估价委托人提供的《租赁协议》（复印件）显示，估价对象存有租约限制，租赁期限至2021年3月14日止。且根据《租赁协议》第二条“租金计算及支付方式：租赁房屋月租金57666.67元，年租金69.2万元；10年租赁期总金额为陆佰玖拾贰万元整。合同签订后乙方于2011年1月15日之前一次性支付10年租金。”（详见附件六），特此提醒买受人注意，将无法获得上述租约期内租金收益。应估价委托人要求，本次评估考虑上述租赁限制对房地产价格的影响。

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一七年六月二十六日