

## 致估价委托人函

上海市高级人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对上海市场杨浦区国权路 39 号 1110 室、1111 室、1112 室、1113 室办公房地产市场价值进行了估价，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委托，评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

### 2、估价对象

估价对象坐落于上海市杨浦区国权路 39 号 1110 室、1111 室、1112 室、1113 室，根据《上海市不动产登记簿》记载：估价对象权利人为黄爱金，土地用途为科技办公，土地使用权取得方式为出让，土地宗地号为杨浦区五角场街道 284 街坊 2/1 丘；房屋建筑面积分别为 49.68 平方米、49.68 平方米、49.46 平方米、56.21 平方米，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数为 26 层，竣工日期为 2007 年。

根据《上海市不动产登记簿》记载，申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件 10 类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地、房地产抵押 3 类登记簿信息。

估价对象于价值时点已设置房地产抵押状况信息（抵押权人：江苏

银行股份有限公司上海分行，登记证明号：杨 201110013004，备注：最高债权限额为 12000000 元人民币，债权发生期间，2011-4-25 至 2012-4-24；抵押权人：上海汇金融资担保有限公司，登记证明号：杨 201110015780，债权数额：8000000 元，债务履行期限：期限从 2011-10-25 至 2012-10-24）。

### 3、价值时点

二〇一七年二月十四日（实地查勘之日）

### 4、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 5、估价方法

本次估价采用标准价调整法、比较法、收益法三种方法进行评估。

### 6、估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，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，在此基础上形成了估价报告。

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产（包括室内固定装修现值）于价值时点的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	标准价调整法、比较法、收益法
国权路 39 号 1110 室评估价值	总价（万元）	133 (大写:人民币壹佰叁拾叁万元整)
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	26771

国权路 39 号 1111 室评估价值	总价 (万元)	133 (大写: 人民币壹佰叁拾叁万元整)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	26771
国权路 39 号 1112 室评估价值	总价 (万元)	133 (大写: 人民币壹佰叁拾叁万元整)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	26890
国权路 39 号 1113 室评估价值	总价 (万元)	151 (大写: 人民币壹佰伍拾壹万元整)
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	26864
合计	总价 (万元)	550 (大写: 人民币伍佰伍拾万元整)

### 7、特别提示

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

本报告仅为浦东新区人民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, 即二〇一七年二月二十日起至二〇一八年二月十九日止。

上海大雄房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人: 胡耀清

致函日期: 二〇一七年二月二十日