

## 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

本次评估范围为虹口区多伦路48号1-4幢办公房地产。该物业位于虹口区四川北路街道，处于内环线以内。

根据《上海市不动产登记簿》，估价对象的权利人为李美珍、张智敏，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权取得方式为出让，土地用途为办公。宗地号为虹口区四川北路街道201街坊26/1丘，估价对象所属宗地(丘)面积为615.00平方米，土地使用期限自2001-7-30至2041-7-29止。

估价对象房屋为混合、砖木结构，竣工于1936年。房屋类型为办公楼，房屋用途为办公，所有权来源为买卖，建筑面积合计为884.99平方米(其中：1幢建筑面积50.09平方米，2幢建筑面积366.03平方米，3幢建筑面积129.89平方米，4幢建筑面积338.98平方米)。

根据《上海市不动产登记簿》记载，至价值时点，估价对象已分别被

上海市浦东新区人民法院、上海市长宁区人民法院、上海市徐汇区人民法院、江苏省苏州市中级人民法院、上海市杨浦区人民法院、上海市公安局虹口分局、上海市第二中级人民法院查封，估价对象已设定房地产抵押权（抵押权人：宁波通商银行股份有限公司上海分行）。除此之外，估价对象未见其他他项权利限制状况。

### 3. 价值时点

本报告以估价人员实地查勘日期为价值时点，即：2017年10月13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和收益法两种方法进行评估。

### 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)

房地产价值评估总价：5,165 万元

大写金额：伍仟壹佰陆拾伍万元整

折合每平方米建筑面积平均评估单价：58,362 元/平方米

### 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10月20日起至2018年10月19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：二〇一七年十月二十日