

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，对上海市杨浦区国宾路 18 号 1001 室办公房地产价值进行了估价，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，供静安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宾路 18 号 1001 室，依据《上海市不动产登记簿》（复印件）记载：估价对象权利人为上海华秦投资管理有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，土地用途为商业、办公，使用权取得方式为出让，土地宗地号为杨浦区五角场街道 309 街坊 7/1 丘，宗地（丘）面积为 60200.00 平方米；房屋建筑面积为 1603.50 平方米，房屋类型为办公楼，房屋结构为钢混，总层数为 24 层，竣工日期为 2007 年。

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：中国工商银行股份有限公司上海市静安支行，登记证明号：杨 201210008612，备注：最高债权限额：56058400 元，债权发生期间 2012 年 7 月 1 日至 2013 年 7 月 1 日。）及房地产权利限制状况信息（限制类型：司法限制，

登记证明号：杨 201610001183，限制人：上海市静安区人民法院。）。

3、价值时点

二〇一七年五月八日（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

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

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。估价结果如下：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产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		比较法、收益法
评估价值	总价（万元）	5343 (大写:人民币伍仟叁佰肆拾叁万元整)
	折合建筑面积单价 (元/m ²)	33321

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。

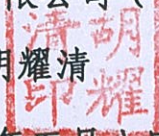
本报告仅供上海市静安区人民法院提供价格参考。

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，即二〇一七年五月八日起至二〇一八年五月七日止。

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：二〇一七年五月八日



一、估价委托人
二、估价机构
三、估价目的
四、估价对象
五、估价时点
六、估价类型
七、估价依据
八、估价方法
九、估价结果
十、注册房地产估价师
十一、实地查勘
十二、估价作业期
附件
1. 估价委托书（委托方盖章原件）复印件
2. 估价对象位置平面图
3. 估价对象实地查勘照片及相关资料
4. 估价对象权属证明复印件
5. 估价所依据的其他文件资料
6. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
7. 注册房地产估价师职业资格证书复印件
8. 估价报告信息表