

## 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,对上海市虹口区逸仙路 158 号 1201 室-1212 室房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下:

### 一、估价目的

因上海市第二中级人民法院受理的(2019)沪 02 执 55 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

估价对象为上海市虹口区逸仙路 158 号 1201 室-1212 室房地产,权利人为上海宜贸贸易有限公司,无共有人,土地用途为综合,房屋类型为办公楼,产证登记建筑面积合计为 1123.93 平方米,各室建筑面积、房地产权证号信息详见下表:

房屋坐落	房屋类型	建筑面积 (平方米)	房地产权证号
逸仙路 158 号 1201 室	办公楼	112.22	虹 2014005994
逸仙路 158 号 1202 室		81.49	虹 2014005995
逸仙路 158 号 1203 室		101.57	虹 2014005996
逸仙路 158 号 1204 室		81.49	虹 2014005997
逸仙路 158 号 1205 室		75.06	虹 2014005998
逸仙路 158 号 1206 室		105.27	虹 2014005999
逸仙路 158 号 1207 室		105.27	虹 2014006001
逸仙路 158 号 1208 室		112.22	虹 2014006002
逸仙路 158 号 1209 室		81.49	虹 2014006003
逸仙路 158 号 1210 室		101.57	虹 2014006004
逸仙路 158 号 1211 室		81.49	虹 2014006005
逸仙路 158 号 1212 室		84.79	虹 2014006006
合计		1123.93	

### 三、价值时点

2019 年 2 月 12 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 2019 年 2 月 12 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

上海市虹口区逸仙路 158 号 1201 室-1212 室房地产于价值时点 2019 年 2 月 12 日的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币贰万叁仟陆佰柒拾元

(RMB 23,670 元/平方米)

总 价 格：人民币贰仟陆佰陆拾万叁仟元

(RMB 26,603,000 元)

### 七、特别提示

无

上海国衡房地产估价有限公司

法人代表：龚明荣

二〇一九年三月十八日